

重庆两山建设投资集团有限公司
二〇二四年度合并财务报表审计

报告书

康华表审（2025）A377 号



重庆康华会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二五年四月



审计报告

康华表审（2025）A377 号

重庆两山建设投资集团有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了重庆两山建设投资集团有限公司（以下简称两山集团）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表和合并及母公司资产减值准备情况表，2024 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表、合并及母公司国有资本权益变动情况表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了两山集团 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2024 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于两山集团，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、其他信息

两山集团管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括两山集团 2024 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。





结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

两山集团管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估两山集团的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算两山集团、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督两山集团的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。





(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对两山集团持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致两山集团不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就两山集团中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。





(此页无正文，为康华表审(2025)A377报告签字页)

附送:

- 1、合并及母公司资产负债表
- 2、合并及母公司利润表
- 3、合并及母公司现金流量表
- 4、合并及母公司所有者权益变动表
- 5、合并及母公司国有资本权益变动情况表
- 6、合并及母公司资产减值准备情况表
- 7、合并及母公司财务报表附注

附件:

- 1、重庆康华会计师事务所(特殊普通合伙)营业执照复印件
- 2、重庆康华会计师事务所(特殊普通合伙)执业证书复印件
- 3、注册会计师执业证书复印件

重庆康华会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师:
(签名并盖章)



中国注册会计师:
(签名并盖章)



中国 * 重庆

二〇二五年四月二十八日





合并资产负债表

编制单位：重庆西山建设投资有限公司 2024年12月31日 企财01表 金额单位：元

项	行次	期末余额	期初余额
流动资产：	1		
货币资金	2	736,464,494.05	744,598,907.16
△结算备付金	3		
△拆出资金	4		
交易性金融资产	5	384,830,252.46	256,647,198.09
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6		
衍生金融资产	7	-	-
应收票据	8	-	-
应收账款	9	10,980,652,569.27	8,523,759,662.77
应收款项融资	10	-	-
预付款项	11	2,982,352.00	-
△应收保费	12		
△应收分保账款	13		
△应收分保合同准备金	14		
应收资金集中管理款	15		
其他应收款	16	5,589,242,195.77	5,221,840,712.69
其中：应收股利	17		
△买入返售金融资产	18		
存货	19	12,698,084,874.81	26,271,902,059.09
其中：原材料	20		
库存商品（产成品）	21	708,171,073.71	62,047,786.64
合同资产	22	-	-
△保险合同资产	23		
△分出再保险合同资产	24		
持有待售资产	25	-	-
一年内到期的非流动资产	26	-	-
其他流动资产	27	226,424,941.49	209,170,945.56
流动资产合计	28	30,618,681,679.85	41,227,919,485.36
非流动资产：	29		
△发放贷款和垫款	30		
债权投资	31	-	-
☆可供出售金融资产	32	-	-
其他债权投资	33	-	-
☆持有至到期投资	34	-	-
长期应收款	35	-	-
长期股权投资	36	5,411,201,288.53	17,216,427.15
其他权益工具投资	37	1,376,116,034.29	1,039,854,512.94
其他非流动金融资产	38	-	-
投资性房地产	39	5,569,212,835.24	3,319,241,900.00
固定资产	40	2,434,849,852.31	2,526,034,196.64
其中：固定资产原价	41	2,745,805,547.61	2,729,331,978.61
累计折旧	42	310,955,695.30	203,297,781.97
固定资产减值准备	43	-	-
在建工程	44	1,868,498,510.32	847,196,739.52
生产性生物资产	45	-	-
油气资产	46	-	-
使用权资产	47	-	-
无形资产	48	3,718,887,237.13	3,819,064,458.71
开发支出	49	-	-
商誉	50	-	-
长期待摊费用	51	67,130,300.82	69,419,490.26
递延所得税资产	52	27,465,972.49	2,275,016.72
其他非流动资产	53	7,948,714,894.98	2,365,476,395.59
其中：特准储备物资	54		
非流动资产合计	55	28,422,076,926.11	14,005,779,137.53
	56		
	57		
	58		
	59		
	60		
	61		
	62		
	63		
	64		
	65		
	66		
	67		
	68		
	69		
	70		
	71		
	72		
	73		
	74		
	75		
	76		
资产总计	77	59,040,758,605.96	55,233,698,622.89



注：表中☆科目为合并会计报表专用；△科目为金融类企业专用；▲科目为未执行新保险合同准则企业专用；●科目为外商投资企业专用；●☆科目为未执行新金融工具准则企业专用。
法定代表人：李强 主管会计工作负责人：郑明 财务负责人：李强 主办会计：周燕



合并资产负债表

编制单位：重庆康华建设投资集团有限公司		2024年12月31日	企财01表
项 目		行次	金额单位：元
流动负债：			
短期借款	78		
△向中央银行借款	79	390,506,500.00	32,500,000.00
△拆入资金	80		
交易性金融负债	81		
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	82		
衍生金融负债	83		
应付票据	84	-	-
应付账款	85	-	-
预收款项	86	1,933,437,603.86	2,074,228,561.69
合同负债	87	27,449,369.70	-
△卖出回购金融资产款	88	-	-
△吸收存款及同业存放	89		
△代理买卖证券款	90		
△代理承销证券款	91		
△预收保费	92		
应付职工薪酬	93		
其中：应付工资	94	1,713,259.15	915,883.11
应付福利费	95	1,640,404.92	892,538.76
#其中：职工奖励及福利基金	96	-	-
应交税费	97		
其中：应交税金	98	94,189,002.40	109,608,160.50
其他应付款	99	90,780,267.39	105,581,548.00
其中：应付股利	100	1,663,304,449.31	1,532,426,817.42
△应付手续费及佣金	101	-	-
△应付分保账款	102	-	-
持有待售负债	103	-	-
一年内到期的非流动负债	104	-	-
其他流动负债	105	3,869,421,142.45	3,175,990,144.78
流动负债合计	106	12,770,772.73	-
非流动负债：	107	7,992,792,099.60	6,925,669,567.50
△保险合同准备金	108		
长期借款	109		
应付债券	110	10,354,268,606.03	9,376,214,859.84
其中：优先股	111	4,043,131,387.34	4,026,370,566.51
永续债	112	-	-
△保险合同负债	113	-	-
△分出再保险合同负债	114	-	-
租赁负债	115	-	-
长期应付款	116	-	-
长期应付职工薪酬	117	5,575,786,889.43	4,662,665,305.85
预计负债	118	-	-
递延收益	119	-	-
递延所得税负债	120	11,410,000.00	20,600,000.00
其他非流动负债	121	416,156,716.21	309,270,170.96
其中：特准储备基金	122	1,324,840,000.00	1,314,040,000.00
非流动负债合计	123	21,725,593,599.01	19,709,160,903.16
负债合计	124	29,718,385,698.61	26,634,830,470.66
所有者权益（或股东权益）：	125		
实收资本（或股本）	126		
国家资本	127	685,000,000.00	685,000,000.00
国有法人资本	128	685,000,000.00	615,000,000.00
集体资本	129	-	70,000,000.00
民营资本	130	-	-
外商资本	131	-	-
#减：已归还投资	132	-	-
实收资本（或股本）净额	133	685,000,000.00	685,000,000.00
其他权益工具	134	-	-
其中：优先股	135	-	-
永续债	136	-	-
资本公积	137	23,604,262,121.23	23,342,898,456.76
减：库存股	138	-	-
其他综合收益	139	340,120,302.10	63,350,296.46
其中：外币报表折算差额	140	-	-
专项储备	141	-	-
盈余公积	142	-	-
其中：法定公积金	143	174,602,112.48	168,857,821.68
任意公积金	144	174,602,112.48	168,857,821.68
#储备基金	145	-	-
#企业发展基金	146	-	-
#利润归还投资	147	-	-
△一般风险准备	148	-	-
未分配利润	149	-	-
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	150	4,513,169,488.57	4,331,169,633.94
*少数股东权益	151	29,317,154,024.38	28,591,276,208.84
所有者权益（或股东权益）合计	152	5,218,882.97	7,591,943.39
负债和所有者权益（或股东权益）总计	153	29,322,372,907.35	28,598,868,152.23
	154	59,040,758,605.96	55,233,698,622.89

注：表中带*科目为合并报表专用；带△科目为金融类企业专用；带▲科目为未执行新保险合同准则企业专用；带#项目为外商投资企业专用；带☆科目为未执行新金融工具准则企业专用。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

财务负责人：

主办会计：



合并利润表

编制单位：重庆康华会计师事务所有限公司		2024年度		金额单位：元			
行次	项目	本期金额	上期金额	行次	项目	本期金额	上期金额
1	一、营业总收入	2,832,668,426.80	2,661,014,219.32	41	加：营业外收入	1,034,422.39	2,359,705.52
2	其中：营业收入	2,829,705,468.38	2,661,014,219.32	42	其中：政府补助	-	-
3	△主营业务收入	2,297,628.12	-	43	减：营业外支出	3,629,333.56	3,350,978.58
4	△其他业务收入	-	-	44	四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	428,896,669.61	513,823,152.38
5	△公允价值变动收益	665,330.30	-	45	减：所得税费用	33,689,413.83	64,964,743.35
6	△公允价值变动收益	2,723,994,838.34	2,648,294,735.84	46	五、净利润（净亏损以“-”号填列）	395,227,255.78	448,838,409.03
7	二、营业总成本	2,205,287,185.05	2,357,649,751.42	47	（一）按所有归属母公司所有者净利润	395,135,041.99	448,683,998.78
8	其中：营业成本	-	-	48	归属于母公司所有者的净利润	395,227,255.78	448,838,409.03
9	△利息支出	-	-	49	*少数股东损益	92,213.79	154,410.25
10	△手续费及佣金支出	-	-	50	（二）按经营持续性分类：	-	-
11	△其他业务费用	-	-	51	持续经营净利润	395,227,255.78	448,838,409.03
12	△公允价值变动损益	-	-	52	终止经营净利润	-	-
13	△减值：分出再保险财务收益	-	-	53	六、其他综合收益的税后净额	-	-
14	△减值：其他	-	-	54	归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	276,770,005.64	4,257,020.87
15	△减值：分出再保险财务收益	-	-	55	（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-22,721,135.89	4,257,020.87
16	△减值：其他	-	-	56	1.重新计量设定受益计划变动额	-	-
17	△减值：其他	-	-	57	2.权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-
18	△减值：其他	-	-	58	3.其他权益工具投资公允价值变动	-22,721,135.89	4,257,020.87
19	△减值：其他	-	-	59	4.企业自身信用风险公允价值变动	-	-
20	△减值：其他	-	-	60	△5.不能转损益的现金流量套期公允价值变动	-	-
21	税金及附加	113,006,325.89	97,040,263.72	61	6.其他	-	-
22	销售费用	-	-	62	（二）将重分类进损益的其他综合收益	299,491,141.53	-
23	管理费用	58,531,136.60	50,920,364.70	63	1.权益法下可转损益的其他综合收益	-10,990,487.44	-
24	研发费用	-	-	64	2.其他债权投资公允价值变动	-	-
25	财务费用	347,170,190.80	142,684,356.00	65	*3.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-
26	其中：利息费用	369,630,390.68	167,098,807.30	66	4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-
27	利息收入	27,730,496.33	24,818,576.09	67	*5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-
28	汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	-	-	68	6.其他债权投资信用减值准备	-	-
29	其他	-	-	69	7.现金流量套期准备（现金流量套期损益的有效部分）	-	-
30	加：其他收益	132,968,900.76	316,484,443.23	70	8.外币财务报表折算差额	-	-
31	投资收益（损失以“-”号填列）	-1,402,741.16	206,081,179.85	71	△9.可转换金融资产的公允价值变动	-	-
32	其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-4,947,817.17	-1,390,031.12	72	△10.可供出售金融资产公允价值变动	-	-
33	以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-	73	11.其他	310,471,628.97	-
34	△汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-	74	*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-27,847.57	-24,572.67
35	净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-	75	七、综合收益总额	-	-
36	公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	209,054,562.74	-17,873,841.83	76	归属于母公司所有者的综合收益总额	671,905,047.63	452,941,019.65
37	信用减值损失（损失以“-”号填列）	-19,536,046.05	-8,800.00	77	*归属于少数股东的综合收益总额	64,366.22	129,837.58
38	资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-2,588,039.29	78	八、每股收益：	-	-
39	资产处置收益（损失以“-”号填列）	1,733,316.03	-	79	基本每股收益	-	-
40	三、营业利润（亏损以“-”号填列）	431,491,580.78	514,814,425.44	80	稀释每股收益	-	-

注：表中“项目”为合并会计报表专用；带△项目为未执行新金融工具准则企业专用；带△项目为未执行新保险合同准则企业专用；带△项目为未执行新收入准则企业专用。

主管会计工作负责人：李昭

财务负责人：李昭

主办会计：李昭



合并现金流量表

项目	行次	本期金额	上期金额	项目	行次	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：	1	—	—	二、投资活动产生的现金流量：	34	—	—
销售商品、提供劳务收到的现金	2	792,538,735.48	1,291,584,507.53	收回投资收到的现金	35	18,103,998.11	234,272,556.04
客户存款和同业存放款项净增加额	3	—	—	取得投资收益收到的现金	36	3,025,568.47	294,559,386.44
△向中央银行借款净增加额	4	—	—	处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	37	—	—
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5	—	—	处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	38	—	621,176.42
△收到其他与经营活动有关的现金	6	—	—	收到其他与投资活动有关的现金	39	240,470,932.48	112,898,829.72
△收到分入再保险合同的现金净额	7	—	—	投资活动现金流入小计	40	261,600,499.06	552,351,960.62
△收到原保险合同赔款取得的现金	8	—	—	购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	41	1,738,866,912.52	1,141,610,881.06
△收到再保业务现金净额	9	—	—	投资支付的现金	42	569,748,402.41	291,606,346.00
△客户保证金及投资款净增加额	10	—	—	△质押贷款净增加额	43	—	—
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	11	—	—	取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	44	—	—
△收取利息、手续费及佣金的现金	12	—	—	支付其他与投资活动有关的现金	45	—	104,180,000.00
△拆入资金净增加额	13	—	—	投资活动现金流出小计	46	2,308,605,314.93	1,537,397,207.06
△回购业务资金净增加额	14	—	—	投资活动产生的现金流量净额	47	-2,047,004,815.87	-985,045,246.44
△代理买卖证券收到的现金净额	15	—	—	三、筹资活动产生的现金流量：	48	—	—
收到的税费返还	16	—	33,280,541.65	吸收投资收到的现金	49	—	—
收到其他与经营活动有关的现金	17	4,739,860,988.44	5,222,938,088.39	*其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	50	—	—
经营现金流入小计	18	5,532,419,723.92	6,547,783,137.57	取得借款收到的现金	51	5,546,212,602.12	4,361,196,859.84
购买商品、接受劳务支付的现金	19	692,077,657.85	1,515,198,460.26	收到其他与筹资活动有关的现金	52	2,775,479,194.38	1,777,035,000.00
△客户贷款及垫款净增加额	20	—	—	筹资活动现金流入小计	53	8,321,691,796.50	6,138,231,859.84
△存放中央银行和同业款项净增加额	21	—	—	偿还债务支付的现金	54	5,318,304,392.82	3,547,903,900.00
△支付中央银行和同业款项净增加额	22	—	—	分配股利、利润或偿付利息支付的现金	55	1,210,444,365.32	969,499,488.01
△支付分拆再保险合同的现金净额	23	—	—	*其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	56	—	—
△支付再保业务净增加额	24	—	—	支付其他与筹资活动有关的现金	57	651,888,445.18	676,483,011.62
△支付原保险合同赔款支付的现金	25	—	—	筹资活动现金流出小计	58	7,180,637,203.32	5,213,886,399.63
△拆出资金净增加额	26	—	—	筹资活动产生的现金流量净额	59	1,141,054,593.18	924,345,460.21
△支付利息、手续费及佣金的现金	27	—	—	四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	60	—	—
△支付保单红利的现金	28	—	—	五、现金及现金等价物净增加额	61	-3,963,299.61	-480,285,141.24
支付赔款及为职工支付的现金	29	23,864,440.19	21,370,207.56	加：期初现金及现金等价物余额	62	738,427,793.66	1,218,712,934.90
支付的各项税费	30	196,902,994.28	105,715,055.70	六、期末现金及现金等价物余额	63	734,464,494.05	738,427,793.66
支付其他与经营活动有关的现金	31	3,717,587,708.52	5,325,084,769.06				
经营现金流出小计	32	4,630,432,800.84	6,967,368,492.58				
经营现金净增加额	33	901,986,923.08	-419,585,355.01				

注：表中带*科目为合并现金流量表专用，带△科目为未执行新保险合同准则企业专用
法定代表人： 主管会计工作负责人： 财务负责人： 主办会计： 周燕



合并所有者权益变动表

金额单位：元

2024年度																	本年金额																
归属于母公司所有者权益																	少数股东权益																
行次	项目	实收资本 (或股本)				资本公积				减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计	所有者权益合计																
		优先股	永续债	其他	4	5	6	7	8									9	10	11	12	13	14										
1	一、上年年末余额	685,000,000.00	-	-	-	23,342,898,406.70	-	63,350,296.46	-	168,857,821.68	-	4,331,169,533.94	28,991,276,506.84	7,591,943.39	28,998,868,102.23																		
2	加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																
3	前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																
4	其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																
5	二、本年年初余额	685,000,000.00	-	-	-	23,342,898,406.70	-	63,350,296.46	-	168,857,821.68	-	4,331,169,533.94	28,991,276,506.84	7,591,943.39	28,998,868,102.23																		
6	三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	281,363,664.47	-	276,770,005.64	-	5,744,290.80	-	181,999,854.63	725,877,815.54	-2,373,060.42	723,504,755.12																		
7	（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	276,770,005.64	-	-	-	365,135,041.99	671,905,047.63	64,366.22	671,969,413.85																		
8	（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	281,363,664.47	-	-	-	-	-	-1,737,650.36	259,626,014.11	-2,437,426.64	257,188,587.47																		
9	1.所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																
10	2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																
11	3.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																
12	4.其他	-	-	-	-	281,363,664.47	-	-	-	-	-	-1,737,650.36	259,626,014.11	-2,437,426.64	257,188,587.47																		
13	（三）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																
14	1.提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																
15	2.使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																
16	（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-211,397,537.00	-205,653,246.20	-	-205,653,246.20																		
17	1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																
18	其中：法定公积金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-5,744,290.80	-	-	-	-	-																
19	任意公积金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																
20	#储备基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-5,744,290.80	-	-	-	-	-																
21	#企业发展基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																
22	#利润归还投资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																
23	△2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																
24	3.对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-205,653,246.20	-205,653,246.20	-	-205,653,246.20																		
25	4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																
26	（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																
27	1.资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																
28	2.盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																
29	3.弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																
30	4.设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																
31	5.其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																
32	6.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																
33	四、本年年末余额	685,000,000.00	-	-	-	23,624,262,071.17	-	340,120,302.10	-	174,602,112.48	-	4,513,169,488.57	28,317,154,024.38	5,218,862.97	28,322,372,887.35																		

注：带△项目为金融类企业专用

法定代表人：

主管会计工作负责人：

财务负责人：

主办会计：



合并所有者权益变动表

金额单位：元

项目	2022年度										上年金额			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
一、上年年末余额	685,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	168,404,607.17	23	25	26
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年末余额	685,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	168,404,607.17	23	25	26
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：法定盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
任意盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
储备基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
企业发展基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利润归还投资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
△2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	685,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	168,404,607.17	23	25	26
少数股东权益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
所有者权益合计	685,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	168,404,607.17	23	25	26

注：带△数据项目为金融类企业专用

法定代表人：

主管会计工作负责人：

财务负责人：

主办会计：



合并国有资本权益变动情况表

企财05表
金额单位：元

编制单位：重庆两江建设投资有限公司		2024年度		项 目	行次	金 额	项 目	行次	金 额
一、年初国有资本权益总额		1	28,591,276,208.84	(一) 经国家专项批准核销	17				
二、本年国有资本权益增加		2	6,289,940,076.05	(二) 无偿划出	18	5,181,766,234.54			
(一) 国家、国有单位增资或追加投资		3		(三) 资产评估减少	19	-			
(二) 无偿划入		4	5,514,241,806.75	(四) 清产核资减少	20	30,854,703.19			
(三) 资产评估增加		5	341,326,332.16	(五) 产权界定减少	21				
(四) 清产核资增加		6		(六) 消化以前年度潜亏和挂账而减少	22				
(五) 产权界定增加		7	10,378,500.00	(七) 因自然灾害等不可抗力因素减少	23				
(六) 资本(股本)溢价		8		(八) 因主辅分离减少	24				
(七) 接受捐赠		9		(九) 企业按规定已上缴利润	25	205,653,246.20			
(八) 债权转股权		10		(十) 资本(股本)折价	26	88,949,209.82			
(九) 税收返还		11		(十一) 中央和地方政府确定的其他因素	27	56,838,866.76			
(十) 减值准备转回		12		(十二) 经营减值	28				
(十一) 会计调整		13	-	四、年末国有资本权益总额	29	29,317,154,024.38			
(十二) 中央和地方政府确定的其他因素		14	28,858,395.15	五、年末其他国有资金	30	-			
(十三) 经营积累		15	395,135,041.99	六、年末合计国有资本总量	31	29,317,154,024.38			
三、本年国有资本权益减少		16	5,564,062,260.51		32				



法定代表人：

主管会计工作负责人：郭明勇

财务负责人：李梅

主办会计：周燕



合并资产减值准备情况表

金额单位：元

项目	年初余额	本期增加额			本期减少额				期末余额	项目	行次	金额
		本期计提	合并增加额	其他原因增加额	合计	转销额	合并减少额	其他原因减少额				
一、坏账准备	19,536,046.05	19,536,046.05		19,536,046.05	5	6	8	9	10	坏账	—	12
其中：应收账款坏账准备	86,999.99	86,999.99	-	-	86,999.99				-	补充资料： 一、政策性挂账	22	—
二、存货跌价准备	2,588,039.29				-				-	二、当年处理以前年度损失和挂账	23	-
三、合同资产减值准备					-				-	其中：在当年损益中处理以前年度损失挂账	24	-
四、合同取得成本减值准备					-				-		25	-
五、合同履约成本减值准备					-				-		26	-
六、持有待售资产减值准备					-				-		27	-
七、债权投资减值准备					-				-		28	-
八、可供出售金融资产减值准备					-				-		29	-
九、持有至到期投资减值准备					-				-		30	-
十、长期股权投资减值准备					-				-		31	-
十一、投资性房地产减值准备					-				-		32	-
十二、固定资产减值准备					-				-		33	-
十三、在建工程减值准备					-				-		34	-
十四、生产性生物资产减值准备					-				-		35	-
十五、油气资产减值准备					-				-		36	-
十六、使用权资产减值准备					-				-		37	-
十七、无形资产减值准备					-				-		38	-
十八、商誉减值准备					-				-		39	-
十九、其他减值准备					-				-		40	-
合计	9,085,263.21	19,536,046.05	-	19,536,046.05	-	-	-	-	28,621,309.26		41	-



主办会计：周燕

财务负责人：李梅

主管会计工作负责人：郭明

法定代表人：[Signature]

注：带☆项目为执行新金融工具准则企业专用。



母公司资产负债表

编制单位：重庆南山建设投资集团有限公司		2024年12月31日	企财01表
			金额单位：元
流动资产：	行次	期末余额	期初余额
货币资金	1	—	—
△结算备付金	2	305,635,214.53	215,095,963.09
△拆出资金	3	—	—
交易性金融资产	4	—	—
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	5	—	—
衍生金融资产	6	—	—
应收票据	7	—	—
应收账款	8	—	—
应收款项融资	9	7,415,815,140.28	5,373,431,247.59
预付款项	10	—	—
△应收保费	11	—	—
△应收分保账款	12	—	—
△应收分保合同准备金	13	—	—
应收资金集中管理款	14	—	—
其他应收款	15	—	—
其中：应收股利	16	1,857,197,115.36	1,288,078,842.88
△买入返售金融资产	17	—	—
存货	18	—	—
其中：原材料	19	8,769,009,584.42	12,249,399,419.68
库存商品（产成品）	20	—	—
合同资产	21	708,171,073.71	62,047,786.64
△保险合同资产	22	—	—
△分出再保险合同资产	23	—	—
持有待售资产	24	—	—
一年内到期的非流动资产	25	—	—
其他流动资产	26	—	—
流动资产合计	27	123,354,018.43	159,226,805.23
非流动资产：	28	18,471,011,073.02	19,285,232,278.47
△发放贷款和垫款	29	—	—
债权投资	30	—	—
☆可供出售金融资产	31	—	—
其他债权投资	32	—	—
☆持有至到期投资	33	—	—
长期应收款	34	—	—
长期股权投资	35	—	—
其他权益工具投资	36	18,464,122,482.75	17,755,969,197.81
其他非流动金融资产	37	151,076,926.19	29,940,000.00
投资性房地产	38	—	—
固定资产	39	1,902,566,200.00	1,859,244,500.00
其中：固定资产原价	40	196,287,052.74	219,816,937.72
累计折旧	41	262,155,557.12	261,874,909.57
固定资产减值准备	42	65,868,504.38	42,057,971.85
在建工程	43	—	—
生产性生物资产	44	—	—
油气资产	45	—	—
使用权资产	46	—	—
无形资产	47	—	—
开发支出	48	—	—
商誉	49	—	—
长期待摊费用	50	—	—
递延所得税资产	51	2,672,704.75	3,186,839.15
其他非流动资产	52	647,009.82	647,009.82
其中：特准储备物资	53	2,477,006,869.56	1,018,336,146.88
非流动资产合计	54	23,194,379,245.81	20,887,140,631.38
资产总计	55	41,665,390,318.83	40,172,372,909.85

注：表中带△科目为合并会计报表专用；带☆科目为金融类企业专用；带▲科目为未执行新保险合同准则企业专用；带#科目为外商投资企业专用；带☆科目为未执行新金融工具准则企业专用。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

财务负责人：

主办会计：



母公司资产负债表

编制单位：重庆两江建设投资集团有限公司		2024年12月31日	企财01表
项 目		期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款	78	—	—
△向中央银行借款	79	—	—
△拆入资金	80	—	—
交易性金融负债	81	—	—
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	82	—	—
衍生金融负债	83	—	—
应付票据	84	—	—
应付账款	85	—	—
预收款项	86	913,501,626.57	1,092,675,131.76
合同负债	87	15,578,463.28	—
△卖出回购金融资产款	88	—	—
△吸收存款及同业存放	89	—	—
△代理买卖证券款	90	—	—
△代理承销证券款	91	—	—
△预收保费	92	—	—
应付职工薪酬	93	—	—
其中：应付工资	94	—	25,699.93
应付福利费	95	—	25,699.93
#其中：职工奖励及福利基金	96	—	—
应交税费	97	—	—
其中：应交税金	98	30,740,568.32	24,316,819.66
其他应付款	99	28,165,278.62	21,741,529.96
其中：应付股利	100	4,734,871,545.40	4,306,369,146.56
▲应付手续费及佣金	101	—	—
▲应付分保账款	102	—	—
持有待售负债	103	—	—
一年内到期的非流动负债	104	—	—
其他流动负债	105	668,017,825.95	525,886,012.49
流动负债合计	106	—	—
非流动负债：	107	6,362,710,029.52	5,949,272,810.40
▲保险合同准备金	108	—	—
长期借款	109	—	—
应付债券	110	2,627,521,203.88	2,196,540,000.00
其中：优先股	111	1,485,794,955.67	2,181,346,814.02
永续债	112	—	—
△保险合同负债	113	—	—
△分出再保险合同负债	114	—	—
租赁负债	115	—	—
长期应付款	116	—	—
长期应付职工薪酬	117	3,638,328,479.15	2,632,400,000.00
预计负债	118	—	—
递延收益	119	—	—
递延所得税负债	120	11,410,000.00	20,600,000.00
其他非流动负债	121	129,877,979.35	111,914,356.65
其中：特准储备基金	122	1,024,840,000.00	1,014,040,000.00
非流动负债合计	123	—	—
负债合计	124	8,917,772,618.05	8,156,841,170.67
所有者权益（或股东权益）：	125	15,280,482,647.57	14,106,113,981.07
实收资本（或股本）	126	—	—
国家资本	127	685,000,000.00	685,000,000.00
国有法人资本	128	685,000,000.00	615,000,000.00
集体资本	129	—	70,000,000.00
民营资本	130	—	—
外商资本	131	—	—
#减：已归还投资	132	—	—
实收资本（或股本）净额	133	—	—
其他权益工具	134	685,000,000.00	685,000,000.00
其中：优先股	135	—	—
永续债	136	—	—
资本公积	137	—	—
减：库存股	138	24,058,668,469.55	23,800,515,184.61
其他综合收益	139	—	—
其中：外币报表折算差额	140	21,399,593.07	—
专项储备	141	—	—
盈余公积	142	—	—
其中：法定公积金	143	174,602,112.48	168,857,821.68
任意公积金	144	174,602,112.48	168,857,821.68
#储备基金	145	—	—
#企业发展基金	146	—	—
#利润归还投资	147	—	—
△一般风险准备	148	—	—
未分配利润	149	—	—
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	150	1,445,237,496.16	1,411,885,922.49
*少数股东权益	151	26,384,907,671.26	26,066,258,928.78
所有者权益（或股东权益）合计	152	—	—
负债和所有者权益（或股东权益）总计	153	26,384,907,671.26	26,066,258,928.78
	154	41,665,390,318.83	40,172,372,909.85

注：表中带“*”科目为金融企业专用；带“△”科目为执行新保险合同准则企业专用；带“#”科目为执行新金融工具准则企业专用。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

财务负责人：

主办会计：



母公司利润表

金额单位：元

编制单位：重庆康华会计师事务所有限公司	2024年度	项 目	上期金额	本期金额	行次
一、营业收入		加：营业外收入	1,518,679,050.09	1,518,679,050.09	41
其中：政府补助		其中：政府补助	1,518,679,050.09	1,518,679,050.09	42
二、营业成本		减：营业外支出			43
三、利润总额（亏损总额）		四、利润总额（亏损总额）			44
减：所得税费用		减：所得税费用			45
五、净利润（净亏损）		五、净利润（净亏损）			46
（一）按所有权归属分类：		（一）按所有权归属分类：			47
归属于母公司所有者的净利润	1,503,245,497.03	归属于母公司所有者的净利润	1,503,245,497.03	1,503,245,497.03	48
*少数股东损益		*少数股东损益			49
（二）按经营持续性分类：		（二）按经营持续性分类：			50
持续经营净利润		持续经营净利润			51
终止经营净利润		终止经营净利润			52
六、其他综合收益的税后净额		六、其他综合收益的税后净额			53
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			54
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		（一）不能重分类进损益的其他综合收益			55
1.重新计量设定受益计划变动额		1.重新计量设定受益计划变动额			56
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		2.权益法下不能转损益的其他综合收益			57
3.其他权益工具投资公允价值变动		3.其他权益工具投资公允价值变动			58
4.企业自身信用风险公允价值变动		4.企业自身信用风险公允价值变动			59
△5.不能转损益的保险合同金融资产变动		△5.不能转损益的保险合同金融资产变动			60
6.其他		6.其他			61
（二）将重分类进损益的其他综合收益		（二）将重分类进损益的其他综合收益			62
1.权益法下可转损益的其他综合收益		1.权益法下可转损益的其他综合收益			63
2.其他债权投资公允价值变动		2.其他债权投资公允价值变动			64
△3.可供出售金融资产公允价值变动损益		△3.可供出售金融资产公允价值变动损益			65
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			66
△5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		△5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			67
6.其他债权投资信用减值准备		6.其他债权投资信用减值准备			68
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			69
8.外币财务报表折算差额		8.外币财务报表折算差额			70
△9.可转换工具的公允价值变动		△9.可转换工具的公允价值变动			71
△10.可转换工具的分拆计入所有者权益的金额		△10.可转换工具的分拆计入所有者权益的金额			72
11.其他		11.其他			73
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			74
七、综合收益总额		七、综合收益总额			75
归属于母公司所有者的综合收益总额		归属于母公司所有者的综合收益总额			76
*归属于少数股东的综合收益总额		*归属于少数股东的综合收益总额			77
八、每股收益：		八、每股收益：			78
基本每股收益		基本每股收益			79
稀释每股收益		稀释每股收益			80

注：表中“*”科目为会计科目，带“△”科目为执行新金融工具准则企业专用；带“△”科目为执行新保险合同准则企业专用；带“△”科目为执行新保险合同准则企业专用。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

财务负责人：

主办会计：





母公司现金流量表

编制单位：重庆康华会计师事务所有限公司		2024年度		金额单位：元			
项目	行次	本期金额	上期金额	项 目	行次	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量	1	—	—	二、投资活动产生的现金流量：	34		
销售商品、提供劳务收到的现金	2	312,477,255.30	874,861,313.23	收回投资收到的现金	35	-	5,626,500.00
△客户存款及同业往来款项净增加额	3			取得投资收益收到的现金	36	-	-
△向中央银行借款净增加额	4			处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	37	-	-
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5			处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	38	-	-
△收到其他与经营活动有关的现金	6			收到其他与投资活动有关的现金	39	-	112,898,829.72
△收到分入再保险合同赔款净额	7			投资活动现金流入小计	40	-	118,525,329.72
△收到再保险合同赔款净额	8			购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	41	23,408,865.66	555,164.64
△收到其他与经营活动有关的现金	9			投资支付的现金	42	-	179,940,000.00
△收到其他与经营活动有关的现金	10			△质押贷款净增加额	43	-	-
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	11			取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	44	-	-
△收取利息、手续费及佣金的现金	12			支付其他与投资活动有关的现金	45	-	104,180,000.00
△拆入资金净增加额	13			投资活动现金流出小计	46	23,408,865.66	284,675,164.64
△回购业务资金净增加额	14			投资活动产生的现金流量净额	47	-23,408,865.66	-166,149,834.92
△代理买卖证券收到的现金净额	15			三、筹资活动产生的现金流量：	48	—	—
收到的税费返还	16	-	-	吸收投资收到的现金	49	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	17	2,799,677,045.10	4,622,899,080.63	*其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	50	-	-
筹资活动现金流入小计	18	3,112,154,300.40	5,497,760,393.86	取得借款收到的现金	51	3,035,869,159.81	908,000,000.00
购买商品、接受劳务支付的现金	19	662,889,031.16	1,484,846,824.23	收到其他与筹资活动有关的现金	52	292,129,194.38	11,400,000.00
△客户贷款及垫款净增加额	20			筹资活动现金流入小计	53	3,327,998,354.19	919,400,000.00
△支付给中央银行和同业款项净增加额	21			偿还债务支付的现金	54	2,463,017,926.00	890,480,000.00
△支付各金融机构的现金	22			分配股利、利润或偿付利息支付的现金	55	368,908,076.25	304,000,639.53
△支付分入再保险合同赔款净额	23			*其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	56	-	-
△支付其他与筹资活动有关的现金	24			支付其他与筹资活动有关的现金	57	-	60,833,333.33
筹资活动现金流出小计	25			筹资活动现金流出小计	58	2,831,926,025.25	1,255,313,972.86
筹资活动产生的现金流量净额	26			筹资活动产生的现金流量净额	59	496,071,351.94	-335,913,972.86
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	27			四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	60	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	28			五、现金及现金等价物净增加额	61	90,539,251.44	-158,052,188.92
加：期初现金及现金等价物余额	29	13,467,627.04	13,467,627.04	加：期初现金及现金等价物余额	62	215,095,963.09	373,148,152.01
六、期末现金及现金等价物余额	30	52,393,585.08	52,393,585.08	六、期末现金及现金等价物余额	63	305,635,214.53	215,095,963.09
经营活动现金流出小计	31	3,603,040,738.65	3,603,040,738.65				
经营活动产生的现金流量净额	32	5,153,748,775.00	5,153,748,775.00				
	33	344,011,618.86	344,011,618.86				

业经查验

重庆康华会计师事务所



主办会计：周航

财务负责人：李海

主管会计工作负责人：郑明



母公司所有者权益变动表

金额单位：元

2024年度																		本年金额									
归属于母公司所有者权益																		少数股东权益									
项目	实收资本 (或股本)	其他权益工具				资本公积 (或股本)	减： 库存股	其他综合 收益	专项储备	盈余公积	△一般风险 准备	未分配利润	小计		少数 股东权益	所有者 权益合计											
		优先股	永续债	其他	资本公积								未分配利润														
一、上年年末余额	685,000,000.00	-	-	-	23,800,515,184.61	-	-	-	-	168,857,821.68	-	1,411,885,922.49	26,066,258,928.78	-	26,066,258,928.78	14											
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-											
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-											
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-											
二、本年年初余额	685,000,000.00	-	-	-	23,800,515,184.61	-	-	-	-	168,857,821.68	-	1,411,885,922.49	26,066,258,928.78	-	26,066,258,928.78	-											
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	258,153,284.94	-	-	21,399,593.07	-	5,744,290.80	-	33,351,573.67	318,648,742.48	-	318,648,742.48	-											
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	21,399,593.07	-	-	-	57,442,907.98	78,842,501.05	-	78,842,501.05	-											
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	258,153,284.94	-	-	-	-	-	-	-	258,153,284.94	-	258,153,284.94	-											
1.所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-											
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-											
3.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-											
4.其他	-	-	-	-	258,153,284.94	-	-	-	-	-	-	-	258,153,284.94	-	258,153,284.94	-											
（三）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-											
1.提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-											
2.使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-											
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-											
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,744,290.80	-	-24,091,334.31	-18,347,043.51	-	-18,347,043.51	-											
其中：法定公积金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,744,290.80	-	-5,744,290.80	-	-	-	-											
任意公积金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,744,290.80	-	-5,744,290.80	-	-	-	-											
2.盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-											
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-											
4.对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-18,347,043.51	-18,347,043.51	-	-18,347,043.51	-											
5.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-											
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-											
1.资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-											
2.盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-											
3.弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-											
4.设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-											
5.其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-											
6.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-											
四、本年年末余额	685,000,000.00	-	-	-	24,058,668,469.55	-	-	21,399,593.07	-	174,602,112.48	-	1,445,237,496.16	26,384,907,671.26	-	26,384,907,671.26	-											

注：带△附体项目为金融类企业专用

法定代表人：

主管会计工作负责人：

财务负责人：

主办会计：



母公司所有者权益变动表

金额单位：元

项目	2024年度										上年金额			
	归属于母公司所有者权益										归属于母公司所有者权益			
	实收资本 (或股本)	其他权益工具 优先股	永续债	其他	资本公积	库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	685,000,000.00	-	-	-	24,130,565,796.91	-	-	-	168,404,607.17	-	1,517,763,239.32	26,801,733,643.40	27	26,801,733,643.40
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-86,236,478.39	-86,236,478.39	-	-86,236,478.39
前期差错更正	-	-	-	-	-35,868,000.00	-	-	-	-	-	-18,738,698.14	-54,566,698.14	-	-54,566,698.14
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	685,000,000.00	-	-	-	24,094,757,796.91	-	-	-	168,404,607.17	-	1,412,708,062.79	26,390,900,406.87	-	26,390,900,406.87
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-294,242,612.30	-	-	-	453,214.51	-	-882,140.30	-294,671,538.09	-	-294,671,538.09
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	58,296,479.69	58,296,479.69	-	58,296,479.69
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-294,242,612.30	-	-	-	-	-	-	-294,242,612.30	-	-294,242,612.30
1.所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-294,242,612.30	-	-	-	-	-	-	-294,242,612.30	-	-294,242,612.30
（三）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	453,214.51	-	-59,178,619.99	-58,725,405.48	-	-58,725,405.48
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	453,214.51	-	-453,214.51	-	-	-
其中：法定公积金	-	-	-	-	-	-	-	-	453,214.51	-	-453,214.51	-	-	-
任意公积金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
#储备基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
#企业发展基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
#利润分配投资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
#利润分配其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
△2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-58,725,405.48	-58,725,405.48	-	-58,725,405.48
3.对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	685,000,000.00	-	-	-	23,800,515,184.61	-	-	-	168,857,821.68	-	1,411,885,922.49	26,046,358,808.78	-	26,046,358,808.78

注：带△指项目为金融类企业适用

法定代表人：

主管会计工作负责人：

财务负责人：

主办会计：



母公司国有资本权益变动情况表

企财05表
金额单位：元

2024年度			行次	金 额	项 目	行次	金 额
编制单位：重庆两山建设投资有限公司			1	26,066,258,928.78	(一) 经国家专项批准核销	17	-
一、年初国有资本权益总额			2	336,995,785.99	(二) 无偿划出	18	-
二、本年国有资本权益增加			3	-	(三) 资产评估减少	19	-
(一) 国家、国有单位直接追加投资			4	258,153,284.94	(四) 清产核资减少	20	-
(二) 无偿划入			5	-	(五) 产权界定减少	21	-
(三) 资产评估增加			6	-	(六) 消化以前年度潜亏和挂账而减少	22	-
(四) 清产核资增加			7	-	(七) 因自然灾害等不可抗拒因素减少	23	-
(五) 产权界定增加			8	-	(八) 因主辅分离减少	24	-
(六) 资本（股本）溢价			9	-	(九) 企业按规定已上缴利润	25	18,347,043.51
(七) 接受捐赠			10	-	(十) 资本（股本）折价	26	-
(八) 债转股股权			11	-	(十一) 中央和地方政府确定的其他因素	27	-
(九) 税收返还			12	-	(十二) 经营减值	28	-
(十) 减值准备转回			13	-	四、年末国有资本权益总额	29	26,384,907,671.26
(十一) 会计调整			14	21,399,593.07	五、年末其他国有资金	30	-
(十二) 中央和地方政府确定的其他因素			15	57,442,907.98	六、年末合计国有资本总量	31	26,384,907,671.26
(十三) 经营积累			16	18,347,043.51		32	
三、本年国有资本权益减少							



法定代表人：

主管会计工作负责人：

财务负责人：

主办会计：



母公司资产减值准备情况表

金额单位：元

项目	本期增加额				本期减少额				期末 账面余额	项目	行次	金额
	本期 计提额	合并 增加额	其他原因 增加额	合计	转销额	合并 减少额	其他原因 减少额	合计				
一、坏账准备	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	12
其中：应收账款坏账准备												
二、存货跌价准备												
三、合同资产减值准备												
四、合同取得成本减值准备												
五、合同履约成本减值准备												
六、持有待售资产减值准备												
七、债权投资减值准备												
八、可供出售金融资产减值准备												
九、持有至到期投资减值准备												
十、长期股权投资减值准备												
十一、投资性房地产减值准备												
十二、固定资产减值准备												
十三、在建工程减值准备												
十四、生产性生物资产减值准备												
十五、油气资产减值准备												
十六、使用权资产减值准备												
十七、无形资产减值准备												
十八、商誉减值准备												
十九、其他减值准备												
合计	21								2,588,039.29			



主办会计：周燕

财务负责人：李旭

主管会计工作负责人：刘明

主管会计工作负责人：

注：带*项目为未执行金融工具准则企业专用。

法定代表人：李旭



重庆两山建设投资集团有限公司

二〇二四年度合并财务报表附注

一、企业的基本情况

（一）企业历史沿革、注册地、组织形式和总部地址。

重庆两山建设投资集团有限公司(以下简称“本公司”或“两山集团”)系 2010 年 3 月 15 日由重庆市璧山区财政局投资设立。2016 年 3 月 8 日,重庆市璧山区财政局累计认缴出资 58,500 万元,中国农发重点建设基金有限公司以货币方式认缴出资 10,000 万元,本公司注册资本增加至 68,500 万元。2023 年 3 月 2 日,重庆市璧山区财政局和中国农发重点建设基金有限公司同意璧山县财政局划转本公司 85.40%的股权至重庆市璧山区国有资产管理中心。2023 年 11 月 13 日,中国农发重点建设基金有限公司划转本公司 4.3795%的股权至重庆市璧山区国有资产管理中心。2024 年 9 月重庆市璧山区国有资产管理中心回购中国农发重点建设基金有限公司持有本公司所有股权并支付回购款 7,000.00 万元。截至 2024 年 12 月 31 日,重庆市璧山区国有资产管理中心实际持有本公司 100.00%股权。

公司统一社会信用代码: 915002275520327643;

本公司的组织形式为: 有限责任公司;

注册地址: 重庆市璧山区璧泉街道双星大道 50 号 7 幢 5-1;

法定代表人: 李正洪;

注册资本: 68,500.00 万元。

（二）企业的业务性质和主要经营活动。

许可项目: 房地产开发经营, 保税仓库经营, 海关监管货物仓储服务(不含危险化学品), 报关业务(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准) 一般项目: 授权的土地整治; 从事投资业务(不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款以及证券、期货等金融业务); 基础设施建设; 公共设施建设; 授权的国有资产经营管理; 房地产开发(凭相关资质证书执业); 销售: 建材、花卉苗木; 水资源开发、农田灌溉、水利投资与管理; 生活污水、工业废水环境污染治理、生活垃圾、工业固体废物环境污染治理, 住房租赁,



非居住房地产租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（三）母公司名称。

本公司实际控制人为重庆市璧山区国有资产管理中心。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》和具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）进行确认和计量。

（二）持续经营

公司自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项，因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表遵循财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》（以下简称“基本准则”）、各项具体会计准则及解释的规定，真实完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

（一）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（二）记账本位币

本公司记账本位币为人民币。

（三）记账基础和计价原则

会计核算以权责发生制为基础进行会计计量、确认和报告。对会计要素进行计量时，一般采用历史成本；对于采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量的，以能保证所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量为基础。

（四）企业合并



1. 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价（或资本溢价）；资本公积中的股本溢价（或资本溢价）不足冲减的，调整留存收益。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

2. 非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。本公司作为购买方，为取得被购买方控制权而支付的资产（包括购买日之前所持有的被购买方的股权）、发生或承担的负债以及发行的权益性证券在购买日的公允价值之和，减去合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，如为正数则确认为商誉；如为负数则计入当期损益。本公司将作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，从计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额中扣减。本公司为进行企业合并发生的其他各项直接费用计入当期损益。付出资产的公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。购买日是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。购买方在购买日对合并成本进行分配，确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值。

（五）合并财务报表的编制方法

合并会计报表以母公司、纳入合并范围的子公司的会计报表和其他有关资料为依据，按照《企业会计准则第33号—合并财务报表》编制而成。子公司的主要会计政策按照母公司统一选用的会计政策厘定，合并报表范围内各公司间的重大交易和资金往来等，在合并时抵销。

合并财务报表的合并范围包括全部子公司。从取得子公司的实际控制权之日起，将其予以合并，从丧失实际控制权之日起停止合并。合并范围内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并财务报表中股东权益项下单独列示。子公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照母公司的会计政策或会计期



间对子公司财务报表进行必要的调整。对于因非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整；对于因同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，视同该企业合并于报告期最早期间的期初已经发生，从报告期最早期间的期初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表。

（六）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

1. 合营安排分为共同经营和合营企业。

2. 共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。公司确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- （1）确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；
- （2）确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；
- （3）确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- （4）按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；
- （5）确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。公司按照权益法对合营企业的投资进行会计处理。

（七）现金及现金等价物的确定标准

现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（八）金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

（1）金融资产的分类、确认和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。



金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

①以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，若本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

(2) 金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债



以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

②其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产



所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（4）金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款做出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

（5）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（6）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等，在估值时，公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值，在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

（7）权益工具



权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资），回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司不确认权益工具的公允价值变动。

本公司权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

（8）金融负债与权益工具的区分及相关处理方法

本公司按照以下原则区分金融负债与权益工具：①如果本集团不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件，但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。②如果一项金融工具须用或可用本集团自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本集团自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是发行方的金融负债；如果是后者，该工具是发行方的权益工具。在某些情况下，一项金融工具合同规定本集团须用或可用自身权益工具结算该金融工具，其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值，则无论该合同权利或义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除本集团自身权益工具的市场价格以外的变量（例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格）的变动而变动，该合同分类为金融负债。

本公司在合并报表中对金融工具（或其组成部分）进行分类时，考虑了集团成员和金融工具持有方之间达成的所有条款和条件。如果集团作为一个整体由于该工具而承担了交付现金、其他金融资产或者以其他导致该工具成为金融负债的方式进行结算的义务，则该工具应当分类为金融负债。

金融工具或其组成部分属于金融负债的，相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，本集团计入当期损益。

金融工具或其组成部分属于权益工具的，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本集团作为权益的变动处理，不确认权益工具的公允价值变动。

（9）金融工具减值

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：



以摊余成本计量的金融资产；

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资。

本公司持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的债权投资或权益工具投资，指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，以及衍生金融资产。

①预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。对于不含重大融资成分的应收款项，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收票据及应收账款和合同资产，无论是否存在重大融资成分，公司均可以按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

②信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。



在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于公司历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当触发以下一个或多个定量或定性标准时，公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加：

- A. 定量标准主要为报告日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例。
- B. 定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、预警客户清单等。
- C. 上限指标为债务人合同付款（包括本金和利息）一般逾期超过 30 天，最长不超过 90 天。

③已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。

金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：A. 发行方或债务人发生重大财务困难；B. 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；C. 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；D. 债务人很可能破产或进行其他财务重组；E. 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；F. 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实；G. 金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

④预期信用损失的确认

本公司考虑了不同客户的信用风险特征，采用单项和组合方式评估金融工具的预期信用损失。

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收



款项等

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

A. 应收账款与其他应收款组合：

a. 具体组合及计量预期信用损失的方法

组合名称	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
单项确定预期信用损失率	应收款项的未来现金流量现值与以违约损失率的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
合并范围内关联方组合	正常情况下，所有应收关联方款项	一般不计提预期信用损失
低风险组合	主要包括璧山区各级政府、行政事业单位相关的款项，应收单位保证金、备用金、保交楼资金等	一般不计提预期信用损失
账龄组合	除上述组合、单项计提坏账准备的款项以外的应收款项	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

b. 应收账款与其他应收款一信用风险特征组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账龄	应收账款预期信用损失率（%）
1 年以内	0
1-2 年	5.00
2-3 年	10.00
3-4 年	30.00
4-5 年	50.00
5 年以上	100.00

⑤预期信用损失的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。



（九）存货

1. 存货的分类

本集团存货主要包括开发成本(代建项目、土地整治等)、拟开发土地等。

2. 发出存货的计价方法

各类存货的取得和发出均采用实际成本计价。

3. 存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

按照一次转销法进行摊销。

（十）长期股权投资

1. 投资成本确定

（1）通过企业合并形成的长期股权投资

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，本公司按照合并日取得的被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。对于长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减时，调整留存收益。

对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，本公司按照购买日取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，作为该长期股权投资的初始投资成本。属于通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的对子公司的长期股权投资，其初始投资成本为本公司购买日



之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和。

(2) 其他方式取得的长期股权投资

对于通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资，在初始确认时，对于以支付现金取得的长期股权投资，本公司按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。对于发行权益性证券取得的长期股权投资，本公司按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。对于投资者投入的长期股权投资，本公司按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本。

2. 后续计量及损益确认方法

(1) 对子公司的投资

在本公司个别财务报表中，本公司采用成本法对子公司的长期股权投资进行后续计量，对被投资单位宣告分派的现金股利或利润由本公司享有的部分确认为投资收益，不划分是否属于投资前和投资后被投资单位实现的净利润，但取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润除外。期末按照成本减去减值准备后在资产负债表内列示。

在本公司合并财务报表中，对子公司的长期股权投资按附注四（四）进行处理。

(2) 对合营企业和联营企业的投资

合营企业指本公司与其他投资方根据合约安排对其实施共同控制的企业。联营企业指本公司能够对其施加重大影响的企业。

后续计量时，对合营企业和联营企业的长期股权投资采用权益法核算，除非投资符合持有待售的条件。

本公司在采用权益法核算时的具体会计处理包括：对于长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，以前者作为长期股权投资的成本；对于长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，以后者作为长期股权投资的成本，长期股权投资的成本与初始投资成本的差额计入当期损益。

取得对合营企业和联营企业投资后，本公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，扣除本公司首次执行企业会计准则之前已经持有的对联营企业及合营企业的投资按原会计准则及制度确认的股权投资借方差额按原摊销期直线摊销的



金额后，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

在计算应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额时，本公司以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对于被投资单位的会计政策或会计期间与本公司不同的，权益法核算时已按照本公司的会计政策或会计期间对被投资单位的财务报表进行必要调整。本公司与联营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在权益法核算时予以抵销。内部交易发生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则全额确认该损失。

本公司对合营企业或联营企业发生的净亏损，除本公司负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对合营企业或联营企业除净损益以外所有者权益的其他变动，本公司调整长期股权投资的账面价值并计入股东权益。

3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制指按照合同约定对被投资单位经济活动所共有的控制，仅在与经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。本公司在判断对被投资单位是否存在共同控制时，通常考虑下述事项：是否任何一个投资方均不能单独控制被投资单位的生产经营活动；涉及被投资单位基本经营活动的决策是否需要各投资方一致同意；如果各投资方通过合同或协议的形式任命其中的一个投资方对被投资单位的日常活动进行管理，则其是否必须在各投资方已经一致同意的财务和经营政策范围内行使管理权。

重大影响指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司在判断对被投资单位是否存在重大影响时，通常考虑以下一种或多种情形：是否在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；是否参与被投资单位的政策制定过程；是否与被投资单位之间发生重要交易；是否向被投资单位派出管理人员；是否向被投资单位提供关键技术资料等。

4. 处置长期股权投资



在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入所有者权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，从丧失实际控制权之日起停止合并。其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益；采用权益法核算的长期股权投资，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例转入当期损益。对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产，并按前述长期股权投资或金融资产的会计政策进行后续计量。涉及对剩余股权由成本法核算转为权益法核算的，按相关规定进行追溯调整。

5. 减值测试方法及减值准备计提方法

在资产负债表日，本公司对长期股权投资的账面价值进行检查，有客观证据表明该股权投资发生减值的，采用个别方式进行评估，该股权投资的账面价值高于按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值的，两者之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。该减值损失不能转回。期末，长期股权投资按照成本减去减值准备后在资产负债表内列示。

（十一）投资性房地产

1. 投资性房地产的范围为已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

2. 投资性房地产应当按照成本进行初始计量，公司在资产负债表日采用公允价值模式进行后续计量。

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，会计政策选择的依据为：

（1）投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

（2）本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产



的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

自用房地产或存货转换为投资性房地产时，按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额确认为其他综合收益。投资性房地产转换为自用房地产时，以转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

（十二）固定资产

1. 确认条件

固定资产是指为生产或经营管理而持有的、使用期限在 1 年以上且单位价值较高的有形资产。购置或新建的固定资产按取得时的实际成本进行初始计量。与固定资产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠的计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；不符合资本化条件的其他后续支出于发生时计入当期损益。固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用年限内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

2. 减值判断

本公司对存在减值迹象的资产进行减值测试，估计资产的可收回金额。可收回金额是指资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者。资产的公允价值减去处置费用后的净额，是根据公平交易中销售协议价格减去可直接归属于该资产处置费用的金额确定。资产预计未来现金流量的现值，按照



资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，综合考虑资产的预计未来现金流量、使用寿命和折现率等因素选择恰当的税前折现率对其进行折现后的金额加以确定。可收回金额的计量结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，资产的账面价值会减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不会转回。

3. 折旧方法

固定资产折旧采用平均年限法。按固定资产类别、预计使用年限和预计净残值率(原值的0%-5%) 确定折旧年限和年折旧率如下：

固定资产类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	30-50	5	3. 17
机械、机器和其他生产设备	3-30	5	33. 33
运输工具	4	5	25
办公及电子设备	3	5	33. 33

4. 其他

公司于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核并在必要时作适当调整。当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。

固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

已全额计提减值准备的固定资产，不再计提折旧。

（十三）借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；当购建或生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。



专门借款当期实际发生的利息费用，扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均利率，确定资本化金额。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间（通常指 1 年以上）的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

（十四）长期待摊费用

长期待摊费用反映企业已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用以实际成本入账，按受益期限以直线法进行摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（十五）职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬主要包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1. 短期薪酬的会计处理方法

短期薪酬是指公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬。

短期薪酬包括职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费、医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金、工会经费和职工教育经费，短期带薪缺勤、短期利润分享计划，非货币性福利以及其他短期薪酬。

短期薪酬在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

2. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利是指公司为获得员工提供的服务而在职工退休或与公司解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向



独立的基金缴存固定费用后，公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险等。在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

3. 辞退福利的会计处理方法

辞退福利是指公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

4. 其他长期职工福利的会计处理方法

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬，包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。

企业向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，适用于上述设定提存计划的有关规定进行处理。

（十六）应付债券

1. 一般公司债券

以公允价值计量且其变动计入当期损益的应付债券按其公允价值作为初始确认金额，相关交易费用直接计入当期损益，并按公允价值进行后续计量。

对于其他类别的应付债券按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额，并采用摊余成本进行后续计量。溢价或折价是对应付债券存续期间内的利息费用调整，在债券存续期间内采用实际利率法进行摊销。

（十七）收入

1. 一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。履约义务是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品的承诺。交易价格是指本公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额，



不包括代第三方收取的款项以及本公司预期将退还给客户的款项。

履约义务是在某一时段内履行、还是在某一时点履行，取决于合同条款及相关法律规定。满足下列条件之一时，本公司属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

(1) 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。

(2) 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。

(3) 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

(1) 本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

(2) 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

(3) 本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

(4) 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。

(5) 客户已接受该商品或服务。

(6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2. 收入计量原则

(1) 公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。

(2) 合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收



入极可能不会发生重大转回的金额。

(3) 合同中存在重大融资成分的, 公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额, 在合同期间内采用实际利率法摊销。

(4) 合同中包含两项或多项履约义务的, 公司于合同开始日, 按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例, 将交易价格分摊至各单项履约义务。

3. 公司的收入类型及具体收入确认方法

本公司的营业收入主要包括土地收入、项目代建收入、房屋销售收入及租赁资产等活动中所形成的经济利益的流入等, 收入确认原则如下:

1、土地收入

本公司土地收入为土地被收储后, 璧山区财政局或管委会下发《关于确认土地收储收入的通知》, 与本公司进行结算核对。本公司根据《关于确认土地收储收入的通知》确认主营业务收入, 同时将土地使用权成本和发生的相关费用确认主营业务成本。

2、项目代建收入

根据公司与璧山区各政府机构的约定, 根据经双方确认后的工程量完工百分比确认收入。根据相关的规定, 按照公司与璧山区财政局、高新区管委会等结算的项目建设管理费确认代建收入。

3、房屋销售收入

本公司房屋销售收入主要为用于安置作用, 根据政府定价向被安置人员收取售房款, 与市场价的差价部分视同销售的方式与高新区管委会进行结算, 房屋销售属于在某一时点履行的履约义务, 收入确认需达到以下条件: (1) 开发产品已经完工并验收合格, 公司已取得向业主交房的法定手续; (2) 公司遵照政府公告的安置名单通知分房; (3) 取得了业主付款证明 (通常收到销售合同全款); (4) 签订了房屋销售合同, 且该销售合同已在政府职能部门予以备案。

4、其他收入

(1) 销售商品, 在同时满足已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方; 既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权, 也没有对已售出的商品实施有效控制; 收入的金额能够可靠地计量; 相关的经济利益很可能流入企业; 相关的已发生或将发生的成



本能够可靠地计量条件时，确认收入的实现。

(2) 提供劳务，提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认收入。

(3) 让渡资产使用权，在同时满足相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时确认收入。

(十八) 政府补助

政府补助是指公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，是指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

1. 政府补助为货币性资产的，应当按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

2. 与企业日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与企业日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

3. 与资产相关的政府补助，应当冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，应当在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

4. 与收益相关的政府补助，应当分情况按照以下规定进行会计处理：

(1) 用于补偿企业以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；

(2) 用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

(十九) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产与递延所得税负债分别根据可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异确定。暂时性差异是指资产或负债的账面价值与其计税基础之间的差额，包括能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减。递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。在无法明确估计可抵扣暂时性差异预期转回期间可能取得的应纳税所得额时，不确认与可抵扣暂时性差异相关的递延所得税资产。



资产负债表日，根据递延所得税资产和负债的预期实现或结算方式，依据已颁布的税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量该递延所得税资产和负债的账面金额。

（二十）租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日/变更日，本公司评估该合同是否为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本公司不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

1. 本公司作为承租人

（1）租赁的分拆

合同中同时包含一项或多项租赁和非租赁部分的，本公司将各项单独租赁和非租赁部分进行分拆，按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。

（2）使用权资产

除短期租赁和低价值资产租赁外，本公司在租赁期开始日对租赁确认使用权资产。租赁期开始日，是指出租人提供租赁资产使其可供本公司使用的起始日期。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

①租赁负债的初始计量金额；

②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；

③本公司发生的初始直接费用；

④本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，使用权资产在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的相关规定来确定使用权资产是否已发生减值并进行会计处理。

（3）租赁负债



除短期租赁和低价值资产租赁外，本公司在租赁期开始日按照该日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。

租赁付款额是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：

- ①固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- ②本公司合理确定将行使的购买选择权的行权价格；
- ③租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的，行使终止租赁选择权需支付的款项。

租赁期开始日后，本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，因租赁期变化或购买选择权的评估结果发生变化的，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将差额计入当期损益。

（4）短期租赁和低价值资产租赁

本公司对施工机械和运输设备的短期租赁以及低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债。

短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。本公司将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

（5）租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- ①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- ②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本公司重新分



摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

2. 本公司作为出租人

(1) 租赁的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司根据《企业会计准则第 14 号——收入》关于交易价格分摊的规定分摊合同对价，分摊的基础为租赁部分和非租赁部分各自的单独价格。

(2) 租赁的分类

实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

(3) 本公司作为出租人记录经营租赁业务

在租赁期内各个期间，本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本公司发生的与经营租赁有关的初始直接费用于发生时予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

本公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁收款额，在实际发生时计入当期损益。

(4) 售后租回交易

本公司作为卖方及承租人。

本公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。该资产转让不属于销售的，本公司继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融负债进行会计处理。该资产转让属于销售的，本公司按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

(二十一) 公允价值计量

本公司在每个资产负债表日持续和非持续以公允价值计量的资产和负债于本报告年末的公允价值信息及其公允价值计量的层次。公允价值计量结果所属层次取决于对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次的输入值。三个层次输入值的定义如下：



第一层次输入值：在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。活跃市场，是指相关资产或负债交易量及交易量大足以持续提供定价信息的市场。

第二层次输入值：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；对于具有特定期限（如合同期限）的相关资产或负债，第二层输入值必须在其几乎整个期限内是可观察的。第二层输入值包括：

1. 活跃市场中类似资产或负债的报价；
2. 非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；
3. 除报价以外的其他可观察输入值，包括在正常报价间隔期间内可观察的利率和收益率曲线等。

第三层次输入值：相关资产或负债的不可观察输入值。第三层输入值包括不能直接观察和无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、企业使用给自身数据作出的财务预测等。

五、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

（一）会计政策变更

1、根据《企业会计准则第 3 号—投资性房地产》、《企业会计准则第 28 号—会计政策、会计估计变更和差错更正》的相关规定，本集团为了更加客观地反映公司持有的投资性房地产公允价值，本集团自 2024 年 1 月 1 日起对投资性房地产的后续计量模式进行会计政策变更，由成本计量模式变更为公允价值计量模式。会计政策变更后，公司将按评估机构出具的相关投资性房地产评估结果作为投资性房地产的公允价值。

本次会计政策变更对本集团的报表的影响列示如下：

单位：元

科目	2023 年度追溯调整前	2023 年度追溯调整后	影响
投资性房地产	3,300,317,752.86	3,319,241,900.00	18,924,147.14
递延所得税负债	-	168,109,280.95	168,109,280.95
未分配利润	1,963,428,045.63	1,814,242,911.82	-149,185,133.81
营业成本	1,706,261,569.86	1,661,953,196.41	-44,308,373.45
管理费用	101,985,442.12	36,438,838.96	-65,546,603.16



科目	2023 年度追溯调整前	2023 年度追溯调整后	影响
利润总额	65,520,233.35	175,375,209.96	109,854,976.61
所得税费用	483,826.54	27,947,570.70	27,463,744.16
净利润	65,036,406.81	147,427,639.26	82,391,232.45

2、根据《企业会计准则第 16 号--政府补助》(财会(2017)15 号)的规定及经济环境、客观情况的变化,本集团为提高信息披露质量,本集团决定自 2024 年 1 月 1 日起对符合净额法核算条件的政府补助改按净额法核算,并对会计政策的相关内容进行调整,采用追溯调整法变更相关财务报表列报。本次会计政策变更不会对本集团 2024 年 1 月 1 日留存收益和本期净利润产生影响。

本次会计政策变更对本集团的报表的影响列示如下:

单位:元

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	2023 年度影响金额
与收益相关的政府补助,用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的,直接冲减相关成本	其他收益	-138,103,912.75
	营业成本	-63,808,525.86
	财务费用	-74,295,386.89

(二) 会计估计变更

本报告期重要会计估计未变更。

(三) 前期会计差错更正

本集团重大前期差错更正事项如下:

单位:元

摘 要	报表科目		借方金额	贷方金额
	一级	二级		
根据 2021 年财政文件,由璧山区财政局(非本集团)回购国家发展基金有限公司对城投公司股权,对 2023 年度合并层面调整	资本公积			300,000,000.00
	其他非流动负债		300,000,000.00	
2023 年度合并层面为统一会计政策,将城投公司待出售房屋分类至投资性房地产按成本计量方式计提折旧,由于投资性房地产会计政策变更为公允价值计量,追溯	存货			-1,246,191,412.15
	投资性房地产		-559,679,110.19	
	递延所得税负债		-95,262,168.11	



摘 要	报表科目		借方金额	贷方金额
	一级	二级		
调整 2023 年度合并层面，冲回合并层面折旧的计提。	资本公积		-7,002,693.79	
	其他综合收益		-2,797,833.42	
	盈余公积		-22,394,716.10	
	未分配利润		-533,565,653.63	
	营业成本		-19,106,144.16	
	所得税费用		-6,383,092.75	
本公司根据在建项目 2023 年期末产值资料及施工单位回函，补提在建项目产值及应付账款	存货		906,376,983.52	
	应付账款			906,376,983.52
根据借款协议，重新测算绿发资产应付利息，根据拓展区项目分配费用化利息及资本化利息，结转当期损益	未分配利润		19,055,483.40	
	存货	开发成本-重庆绿发资产经营管理有限公司利息费用		19,055,483.40
结转 2023 年以前形成的债券发行费用-承销费，实际为应结转费用	未分配利润		23,814,788.08	
	存货	开发成本-债券发行费用-承销费		23,814,788.08
本公司追溯调整错账，2017 年收到退款公租房配套费，导致 15-16 年结转的成本大于实际支付的成本，调整未分配利润	其他应付款	内部往来	38,934,484.60	
	未分配利润			38,934,484.60
2022 年购置众泰资产账面未确认进项税额，2024 年申报抵扣众泰专票进项税，导致相关资产账面原值为含税金额，多计提折旧，追溯调整。 另外根据竣工验收及分房情况，调整两山丽苑实质入账时间，追溯调整累计折旧	投资性房地产	众泰房屋及土地		52,532,806.78
	固定资产原价	众泰设备		26,696,922.12
	长期待摊费用	苗木		165,191.52
	应交税费	进项税额	79,394,920.42	
	投资性房地产	累计折旧		4,932,687.22
	未分配利润		6,734,353.21	
	营业成本	房屋出租-累计折旧	-1,801,665.99	
	累计折旧	众泰设备	5,270,918.59	
	未分配利润			2,601,238.57
本公司根据两山秀苑二期待售住宅剩余房源，调整存货-已完工经适房成本余额	管理费用	累计折旧	-2,669,680.02	
	存货	开发成本-两山秀苑经适房项目		-22,940,571.47



摘 要	报表科目		借方金额	贷方金额
	一级	二级		
	存货	开发成本-两山秀苑生态停车场改造工程		4,260,805.70
	存货	开发成本-璧山县两山秀苑小区（定向经济适用房）工程		1,369,288.48
	未分配利润	原值-两山秀苑经适房	-17,310,477.29	
子公司开发公司根据无形资产实际入账时间，补计提无形资产-停车位经营权以前年度摊销	未分配利润		19,058,579.82	
	无形资产			19,058,579.82
子公司产投公司调整 2024 年缴纳 2023 年所得税，追溯调整前期	应交税费	应交企业所得税		3,550,244.04
	所得税费用		3,550,244.04	
子公司城投公司根据土地清理结果，调整前期递延所得税	未分配利润		93,264,733.71	
	其他综合收益			57,250,882.57
	递延所得税负债			36,013,851.14
子公司城投公司调整结转误计入存货中的已支付税收滞纳金	未分配利润		27,382,971.10	
	存货			27,382,971.10

六、税项

（一）主要税种及税率

增值税	一般纳税人，按13%、9%、6%、5%的税率计缴；
城市维护建设税	按应缴流转税税额的7%计缴。
教育费附加	按应缴流转税税额的3%计缴。
地方教育费附加	按应缴流转税税额的2%计缴。
企业所得税	25%、20%。

（二）税收优惠及批文

财政部税务总局公告 2023 年第 12 号规定：将税收优惠期间自 2023 年 1 月 1 日延长至 2027 年 12 月 31 日，对小型微利企业减按 25% 计算应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。根据上述规定，两山企管、两山宏图、星鹏置业符合上述税收减免政策。

根据《财政部税务总局关于增值税小规模纳税人减免增值税政策的公告》（财政部



税务总局公告 2023 年第 19 号)规定,自 2023 年 8 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日,增值税小规模纳税人适用 3%征收率的应税销售收入,减按 1%征收率征收增值税;适用 3%预征率的预缴增值税项目,减按 1%预征率预缴增值税。根据上述规定,两山企管、两山宏图、星鹏置业符合上述税收减免政策。

根据财政部税务总局公告 2023 年第 12 号规定:对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税(不含水资源税)、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税(不含证券交易印花税)、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加,执行期限为 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日。根据上述规定,两山企管、两山宏图、星鹏置业符合上述税收减免政策。

七、企业合并及合并财务报表

(一) 子企业情况

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	认缴持股比例(%)	实缴持股比例(%)	享有的表决权(%)	投资额	取得方式
1	重庆拓恒迅物业管理有限公司	2	1	重庆	重庆	房地产业	15,000.00	100.00	100.00	100.00	15,000.00	3
2	重庆两山产业投资有限公司	2	1	重庆	重庆	商务服务业	100,000.00	100.00	100.00	100.00	100,000.00	1
3	重庆两山高新建设有限公司	2	1	重庆	重庆	建筑业	11,000.00	100.00	100.00	100.00		1
4	重庆市璧山区城市建设投资有限公司	2	1	重庆	重庆	商务服务业	26,998.85	100.00	100.00	100.00	26,998.85	3
5	重庆星鹏置业发展有限公司	2	1	重庆	重庆	房地产业	100,000.00	20.14	100.00	100.00	201.40	1
6	重庆璧山融资担保有限公司	2	2	重庆	重庆	金融业	10,000.00	100.00	100.00	100.00	10,000.00	3
7	重庆两山建设开发有限公司	3	1	重庆	重庆	房地产业	22,000.00	90.09	100.00	100.00	20,000.00	1
8	重庆两山物业服务有限公司	3	1	重庆	重庆	公共设施管理业	26,000.00	100.00	100.00	100.00	24,818.26	3
9	重庆黛山资产经营管理有限公司	3	1	重庆	重庆	管理服务业	5,000.00	100.00	100.00	100.00	5,000.00	3
10	重庆两山宏图企业管理有限公司	3	1	重庆	重庆	商务服务业	1,000.00	51.00	51.00	51.00	510.00	1
11	重庆两山企业管理有限责任公司	3	1	重庆	重庆	商务服务业	1,000.00	95.00	95.00	95.00	950.00	1

注 1: 企业类型: 1. 境内非金融子企业, 2. 境内金融子企业, 3. 境外子企业, 4. 事业单位, 5.

基建单位。取得方式: 1. 投资设立, 2. 同一控制下的企业合并, 3. 非同一控制下的企业合并, 4. 其



他。

注 2：根据市场化方案调整集团子公司级次组织结构。两山集团作为区国资中心控股的一级公司，下设拓恒迅物业、两山产投、两山高新、城投公司 4 家二级公司，拓恒迅物业下设两山建设、两山物业 2 家子公司，城投公司下设黛山资产 1 家子公司，其中，两山建设、两山物业提级按区属国有企业二级公司管理。

（二）母公司直接或通过其他子公司间接拥有被投资单位半数以上的表决权但未能对其形成控制的原因

序号	企业名称	认缴持股比例（%）	享有的表决权（%）	注册资本	投资额	级次	未纳入合并范围原因
1	重庆恒通电动客车动力系统有限公司	66.00	0.00	10,000.00	10,865.35	2	未形成控制

注：根据 2019 年 4 月《两山集团关于收购恒通公司控股权用于引进比亚迪整车项目的请示》，收购重庆恒通电动客车动力系统有限公司 66%的股权及重庆恒通客车有限公司 66%的股权，收购该项股权主要为了恒通客车相关资质，用于引进比亚迪或其他新能源工业项目。2019 年 4 月，经重庆市璧山区人民政府 52 次常委会及十四届区常委会第 64 次会议纪要，同意该事项执行。截至 2024 年 12 月 31 日，重庆恒通客车有限公司已处置完成，重庆恒通电动客车动力系统有限公司尚未处置完成，由于两山集团收购上述股权只是暂时过渡，对上述公司不纳入合并范围。

（三）重要非全资子公司情况

无。

（四）本年不再纳入合并范围的原子公司

子公司全称	子公司类型	不纳入原因
重庆新恒通汽车有限公司	境内非金融子企业	2024 年 12 月 16 日注销

（五）本年新纳入合并范围的主体

子公司全称	子公司类型	取得方式
重庆拓恒迅物业管理有限公司	境内非金融子企业	重庆市璧山区国有资产管理中心 2024 年 12 月 31 日无偿划入
重庆璧山融资担保有限公司	境内非金融子企业	重庆市璧山区国有资产管理中心 2024 年 3 月 31 日无偿划入



八、合并财务报表重要项目的说明

(除另有注明外，所有金额均以人民币元为货币单位)

(一) 货币资金

项 目	期末余额	期初余额
库存现金	-	891.60
银行存款	736,464,494.05	744,598,015.56
其他货币资金	-	-
合 计	736,464,494.05	744,598,907.16
其中：存放在境外的款项总额		

注：截止 2024 年 12 月 31 日，受限货币资金 2,000,000.00 元。

(二) 交易性金融资产

项 目	期末公允价值	期初公允价值
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	384,830,252.46	256,647,198.09
其中：权益工具投资	384,830,252.46	256,647,198.09
合 计	384,830,252.46	256,647,198.09

(三) 应收账款

1. 按账龄披露应收账款

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	3,025,302,357.80	-	1,577,352,921.12	
1 至 2 年	1,557,094,597.41	86,999.99	539,827,618.82	
2 至 3 年	223,058,787.10	-	-	
3 年以上	6,175,283,826.95	-	6,406,579,122.83	
合 计	10,980,739,569.26	86,999.99	8,523,759,662.77	

2. 按坏账准备计提方法分类披露应收账款



类 别	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用 损失率/ 计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的 应收账款					
按信用风险特征组合计 提坏账准备的应收账款	10,980,739,569.26	100.00	86,999.99	0.00	10,980,652,569.27
其中：账龄组合	4,699,746.48	0.04	86,999.99	1.85	4,612,746.49
低风险组合	10,976,039,822.78	99.96	-	-	10,976,039,822.78
合 计	10,980,739,569.26	—	86,999.99		10,980,652,569.27

续

类 别	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用 损失率/ 计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的 应收账款					
按信用风险特征组合计 提坏账准备的应收账款	8,523,759,662.77	100.00			8,523,759,662.77
其中：账龄组合	22,691,119.37	0.27			22,691,119.37
低风险组合	8,501,068,543.40	99.73			8,501,068,543.40
合 计	8,523,759,662.77	—			8,523,759,662.77

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款



(1) 账龄组合

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内（含 1 年）	2,959,746.64	62.98	-	21,988,323.55	96.90	
1 至 2 年	1,739,999.84	37.02	86,999.99	702,795.82	3.10	
合 计	4,699,746.48	—	86,999.99	22,691,119.37	—	

(2) 采用其他组合方法计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
政府机关及行政事业单位相关的款项	10,976,039,822.78			8,474,674,043.40		
其他低风险组合				26,394,500.00		
合 计	10,976,039,822.78			8,501,068,543.40		

3. 按欠款方归集的期末主要的应收账款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	占应收账款合计的比例(%)	坏账准备
璧山高新技术产业开发区管理委员会	土地回购款、项目回购款、售房款	8,231,680,568.45	74.96	
璧山区财政局	土地款、往来款	2,730,728,729.10	24.87	
合 计		10,962,409,297.55	99.83	

注：应收账款中璧山高新技术产业开发区管理委员会售房款系本期本公司按政府安排将自建青杠经适房用于定向安置，已安置房屋的正常售价与安置售价的差额由璧山高新技术产业开发区管理委员会进行补贴，本年度确认应收售房补贴款 95,508.73 万元。



（四）预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内（含 1 年）	2,975,852.00	99.78				
1 至 2 年	6,500.00	0.22				
合 计	2,982,352.00	—			—	

（五）其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
其他应收款项	5,589,242,195.77	5,221,840,712.69
合 计	5,589,242,195.77	5,221,840,712.69

1. 其他应收款项

（1）按账龄披露其他应收款项

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	1,762,360,686.67	-	2,628,061,206.93	-
1 至 2 年	1,496,688,782.32	6,347,551.00	1,265,165,345.28	3,297,224.02
2 至 3 年	1,311,197,942.73	16,486,120.08	714,119,332.52	-
3 年以上	1,044,978,455.13	3,150,000.00	620,992,051.98	3,200,000.00
合 计	5,615,225,866.85	25,983,671.08	5,228,337,936.71	6,497,224.02

（2）按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项



类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信 用损失 率/计提 比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应 收款项	12,206,753.74	0.22	37,401.00	0.31	12,169,352.74
按信用风险特征组合计提坏 账准备的其他应收款项	5,603,019,113.11	99.78	25,946,270.08	0.46	5,577,072,843.03
其中：账龄组合	1,057,539,762.36	18.87	25,946,270.08	2.45	1,031,593,492.28
低风险组合	4,545,479,350.75	81.13	-	-	4,545,479,350.75
合 计	5,615,225,866.85	—	25,983,671.08		5,589,242,195.77

续：

类 别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信 用损失 率/计 提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应 收款项					
按信用风险特征组合计提坏 账准备的其他应收款项	5,228,337,936.71	100.00	6,497,224.02	0.12	5,221,840,712.69
其中：账龄组合	1,424,468,478.86	27.25	6,497,224.02	0.46	1,417,971,254.84
低风险组合	3,803,869,457.85	72.75	-	-	3,803,869,457.85
合 计	5,228,337,936.71	—	6,497,224.02		5,221,840,712.69



单项计提坏账准备的其他应收款项情况

债务人名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失（%）	计提理由
重庆市威浩齿轮有限责任公司	6,200,000.00			
重庆力源纺织有限公司	2,715,479.98			
重庆市璧山正发有色金属有限公司	2,699,882.37			
璧山县三江泉饮料厂	553,990.39			
案件受理费	37,401.00	37,401.00	100.00	确认无法收回
合计	12,206,753.74	37,401.00	—	—

按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

① 账龄组合

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）		金额	比例（%）	
1年以内(含1年)	93,309,042.39	8.82	-	1,091,168,499.20	76.60	-
1至2年	631,015,034.00	59.67	6,310,150.00	329,729,179.42	23.15	3,297,224.02
2至3年	329,729,179.42	31.18	16,486,120.08	236,230.96	0.02	-
3年以上	3,486,506.55	0.33	3,150,000.00	3,334,569.28	0.23	3,200,000.00
合 计	1,057,539,762.36		25,946,270.08	1,424,468,478.86		6,497,224.02

②其他组合方法计提坏账准备的其他应收款项

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例（%）	坏账准备	账面余额	计提比例（%）	坏账准备
政府机关及行政事业单位相关的款项	4,086,051,552.04			3,620,867,696.94		
其他低风险组合	459,427,798.71			183,001,760.91		
合 计	4,545,479,350.75			3,803,869,457.85		



(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例(%)	坏账准备
重庆市璧山区国有资产经营管理有限公司	往来款	1,511,609,773.40	1-2 年、2-3 年	27.04	
璧山高新技术产业开发区管理委员会	往来款	903,899,312.93	1-5 年	16.17	
璧山区财政局	往来款	1,044,247,575.11	1-5 年	18.68	
重庆枫香湖文化旅游发展有限公司	往来款	550,737,401.50	1-3 年	9.85	18,196,270.08
重庆市城市建设土地发展有限责任公司	保证金	277,896,000.00	1 年以内	4.97	
合 计	—	4,288,390,062.94	—	76.73	18,196,270.08

注：2022 年度根据上级部门部署，在璧山高新技术产业开发区管理委员会主持下本公司与重庆市璧山区国有资产经营管理有限公司达成协议，将持重庆众泰相关债权 151,160.98 万元转让给重庆市璧山区国有资产经营管理有限公司。

(六) 存货

1. 存货分类

项 目	期末数		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	-	-	-
库存商品	708,171,073.71	-	708,171,073.71
开发成本	11,989,913,801.10	-	11,989,913,801.10
合 计	12,698,084,874.81		12,698,084,874.81

续：

项 目	期初数		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	109,780.38	-	109,780.38
库存商品	62,047,786.64	-	62,047,786.64



项 目	期初数		
	账面余额	存货跌价准备/合同 履约成本减值准备	账面价值
开发成本	26,209,744,492.07	-	26,209,744,492.07
合 计	26,271,902,059.09	-	26,271,902,059.09

注 1：本年度本公司存货减少的主要原因系①本年度对存货项目进行了清理，将重庆都市快轨铜梁试验段项目、征地项目、拆迁项目等项目共计 556,287.09 万元纳入其他非流动资产核算；②根据上级部门安排，本年度城投公司向重庆市璧山区国有资产经营管理有限公司无偿划出代建项目 489,408.62 万元；③本年度本公司根据战略安排将 124,478.22 万元资产重分类至投资性房地产；④本年度结转土地成本 118,089.70 万元；⑤本年度结转售房成本 94,169.00 万元。

截至 2024 年 12 月 31 日未办妥产权证书的土地情况：

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
BS22—2Q—053 地块	334,066,200.00	正在办理
BS20—1Q—240 地块	12,788,000.00	正在办理
BS20—1Q—238 地块	6,800,000.00	正在办理
合 计	353,654,200.00	

（七）其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	218,606,941.49	209,170,945.56
存出保证金	7,818,000.00	
合 计	226,424,941.49	209,170,945.56

（八）长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资				
对合营企业投资				-
对联营企业投资	17,216,427.15	5,394,827,901.91	843,040.53	5,411,201,288.53
小计	17,216,427.15	5,394,827,901.91	843,040.53	5,411,201,288.53



项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
减：长期股权投资减值准备				
合 计	17,216,427.15	5,394,827,901.91	843,040.53	5,411,201,288.53

2. 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	期初余额	期末余额	减值准备 期末余额
合计	165,644,762.10	17,216,427.15	5,411,201,288.53	
一、合营企业				
二、联营企业	165,644,762.10	17,216,427.15	5,411,201,288.53	
重庆龙湖两山物业服务有限公司	4,900,000.00	6,040,197.29	5,197,156.76	
重庆绿发实业集团有限公司			5,256,073,531.81	
中科曙光（重庆）计算技术有限公司	3,000,000.00	1,490,598.19		
安和（重庆）私募股权投资基金管理有限公司	2,731,430.00	3,649,750.31	4,076,643.44	
西部（重庆）健康管理研究院有限公司	142,500.00		-	
重庆恒渝电子材料有限公司	8,000,000.00	6,035,881.36	5,118,115.25	
四川尤博瑞新材料有限公司	40,000,000.00		45,119,900.60	
重庆高新技术产业研究院有限责任公司	105,972,252.10		95,214,543.32	
重庆明润工程管理有限公司	898,580.00		898,580.00	

续：

被投资单位	本期增减变动						
	追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合收益调 整	其他权益变动	宣告 发放 现金 股利 或利 润	计 提 减 值 准 备 其 他
合计	146,870,832.10	142,500.00	-5,295,317.17	-10,980,487.44	7,458,802.08		5,256,073,531.81
一、合营企业							



被投资单位	本期增减变动						宣 告 发 放 现 金 股 利 或 利 润	计 提 减 值 准 备	其他
	追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合收益调 整	其他权益变动				
二、联营企业	146,870,832.10	142,500.00	-5,295,317.17	-10,980,487.44	7,458,802.08				5,256,073,531.81
重庆龙湖两山物 业服务有限公司			-843,040.53						
重庆绿发实业集 团有限公司									5,256,073,531.81
中科曙光（重庆） 计算技术有限公司			-1,499,658.87		9,060.68				
安和（重庆）私募 股权投资基金管理 有限公司			426,893.13						
西部（重庆）健康 管理研究院有限公 司		142,500.00	142,500.00						
重庆恒渝电子材 料有限公司			-917,766.11						
四川尤博瑞新材 料有限公司	40,000,000.00		-2,388,421.83		7,011,139.78				
重庆高新技术产 业研究院有限责任 公司	105,972,252.10		-215,822.96	-10,980,487.44	438,601.62				
重庆明润工程管 理有限公司	898,580.00								

（九）其他权益工具投资

其他权益工具投资情况

项 目	期末余额	期初余额	本期 确认 的股 利收 入	本期计入其他综合 收益的利得或损失	截至期末累计计入 其他综合收益的利 得或损失	其他综合收 益转入留存 收益的金额	其他综合 收益转入 留存收益 的原因



股票	119,296,792.80			26,692,657.38			
非上市权益工具投资	1,256,819,241.49	1,039,854,512.94		-53,292,862.95	-51,876,609.82		
合 计	1,376,116,034.29	1,039,854,512.94		-26,600,205.57	-51,876,609.82		

注：根据《执行裁定书》（(2023)渝 01 执恢 558 号之二），判决将深圳市得胜资产管理有限公司及被执行人邱建民持有的深圳市得润电子股份有限公司股票 16568999 股以抵偿本公司对重庆得博科技有限公司的债权 9,260.41 万元，截止 2024 年 12 月 31 日该股票收盘价为 7.2 元/股，本公司持有金融资产公允价值为 11,929.68 万元，该股票仍在限售期本公司将该金融资产指定为其他权益工具投资。

（十）投资性房地产

1. 以公允价值计量

项 目	期初 公允价值	本期增加			本期减少		期末公允价值
		购置	自用房地产或存货 转入	公允价值变动损益	处 置	转为自用房 地产	
一、成本合计	3,319,241,900.00	143,044,029.66	1,867,861,627.58	-	-	540,822.00	5,329,606,735.24
其中：房屋、建筑物	3,319,241,900.00	143,044,029.66	195,573,627.58	-	-	540,822.00	3,657,318,735.24
土地使用权	-	-	1,672,288,000.00	-	-	-	1,672,288,000.00
二、公允价值变动合计	-	-	-	239,606,100.00	-	-	239,606,100.00
其中：房屋、建筑物	-	-	-	148,790,000.00	-	-	148,790,000.00
土地使用权	-	-	-	90,816,100.00	-	-	90,816,100.00
三、投资性房地产账面价值合计	3,319,241,900.00	143,044,029.66	1,867,861,627.58	239,606,100.00	-	540,822.00	5,569,212,835.24
其中：房屋、建筑物	3,319,241,900.00	143,044,029.66	195,573,627.58	148,790,000.00	-	540,822.00	3,806,108,735.24
土地使用权	-	-	1,672,288,000.00	90,816,100.00	-	-	1,763,104,100.00

注：本年度投资性房地产变更见“附件：五、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明（一）会计政策变更”。

（十一）固定资产

项 目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产	2,434,849,852.31	2,526,034,196.64
固定资产清理		
合计	2,434,849,852.31	2,526,034,196.64



1. 固定资产情况

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计：	2,729,331,978.61	104,816,450.81	88,322,901.81	2,745,825,527.61
其中：房屋及建筑物	1,147,117,498.00	625,486.69	87,864,501.81	1,059,878,482.88
机器设备	983,606,863.36	90,107,700.05	-	1,073,714,563.41
运输工具	2,602,335.50	501,981.15	458,400.00	2,645,916.65
电子设备	585,653,231.38	12,633,308.63	-	598,286,540.01
办公设备	10,236,942.24	862,174.29	-	11,099,116.53
其他	115,108.13	85,800.00	-	200,908.13
二、累计折旧合计：	203,297,781.97	142,332,747.63	34,654,854.30	310,975,675.30
其中：房屋及建筑物	84,216,088.32	23,636,756.79	31,536,044.39	76,316,800.72
机器设备	105,485,799.35	55,069,910.96	2,660,409.91	157,895,300.40
运输工具	2,327,983.94	91,373.34	458,400.00	1,960,957.28
电子设备	5,112,094.42	61,027,749.70	-	66,139,844.12
办公设备	6,147,797.29	2,478,290.34	-	8,626,087.63
其他	8,018.65	28,666.50	-	36,685.15
三、固定资产账面净值合计	2,526,034,196.64	—	—	2,434,849,852.31
其中：房屋及建筑物	1,062,901,409.68	—	—	983,561,682.16
机器设备	878,121,064.01	—	—	915,819,263.01
运输工具	274,351.56	—	—	684,959.37
电子设备	580,541,136.96	—	—	532,146,695.89
办公设备	4,089,144.95	—	—	2,473,028.90
其他	107,089.48	—	—	164,222.98
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物	—	—	—	—
机器设备				
运输工具				
电子设备				



项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
办公设备				
其他				
五、固定资产账面价值合计	2,526,034,196.64	—	—	2,434,849,852.31
其中：房屋及建筑物	1,062,901,409.68	—	—	983,561,682.16
机器设备	878,121,064.01	—	—	915,819,263.01
运输工具	274,351.56	—	—	684,959.37
电子设备	580,541,136.96			532,146,695.89
办公设备	4,089,144.95	—	—	2,473,028.90
其他	107,089.48	—	—	164,222.98

2. 未办妥产权证书的固定资产情况

固定资产名称	固定资产原值	累计折旧	减值准备	固定资产净值	备注
璧山区胶轮有轨电车项目-房屋建筑物	1,003,191,145.12	66,765,179.76		936,425,965.36	正在办理
璧山区胶轮有轨电车项目-设备	94,104,939.10	31,285,177.53		62,819,761.57	正在办理
合计	1,097,296,084.22	98,050,357.29		999,245,726.93	

(十二) 在建工程

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
融创璧山城南项目	521,447,106.61	—	521,447,106.61	—	—	—
中小企业家园项目（二期）	469,303,434.06	—	469,303,434.06	405,879,345.27	—	405,879,345.27
中国长安璧山智联网联低碳产业园一期项目	410,928,933.71	—	410,928,933.71	158,698,862.98	—	158,698,862.98
新材料产业园项目一期	235,528,980.81	—	235,528,980.81	156,050,806.49	—	156,050,806.49
华道生物（重庆）细胞免疫治疗研发和生产转化基地项目	157,906,811.79	—	157,906,811.79	114,059,571.11	—	114,059,571.11
c16—1/02 地块大跨度钢结构厂房项目	66,704,910.70	—	66,704,910.70	517,727.49	—	517,727.49
重庆市璧山区大路消防站建设工程	6,583,398.66	—	6,583,398.66			
厂房改造工程	94,933.98	—	94,933.98	932,768.00	—	932,768.00



项 目	期末余额			期初余额		
	账面 余额	减值 准备	账面 价值	账面 余额	减值 准备	账面 价值
商品用房项目（璧山区车管所）	-	-	-	10,416,008.73	-	10,416,008.73
璧城街道三级综治中心装修项目	-	-	-	541,311.26	-	541,311.26
高新区派出所业务用房	-	-	-	100,338.19	-	100,338.19
合 计	1,868,498,510.32	-	1,868,498,510.32	847,196,739.52	-	847,196,739.52

1. 重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	期初余额	本期增加额	本期转入 固定资产金额	本期其他 减少金额	期末 余额
融创璧山城南项目		521,447,106.61			521,447,106.61
中小企业家园项目（二期）	405,879,345.27	63,424,088.79			469,303,434.06
中国长安璧山智联网联低碳产业园一期项目	158,698,862.98	252,230,070.74			410,928,933.72
新材料产业园项目一期	156,050,806.49	79,478,174.32			235,528,980.81
华道生物（重庆）细胞免疫治疗研发和生产转化基地项目	114,059,571.11	43,847,240.68			157,906,811.79
合 计	834,688,585.85	960,426,681.14	-	-	1,795,115,266.99

（十三）无形资产

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	4,773,420,649.27	62,641,000.00	-	4,836,061,649.27
其中：软件	87,522,336.27	16,000.00	-	87,538,336.27
土地使用权	292,951,086.71	62,625,000.00	-	355,576,086.71
林权	3,311,669,226.29	-	-	3,311,669,226.29
特许经营权	1,081,278,000.00			1,081,278,000.00
二、累计摊销合计	954,356,190.56	162,818,221.58	-	1,117,174,412.14
其中：软件	1,458,705.61	8,760,233.74	-	10,218,939.35
土地使用权	14,055,167.85	8,452,967.17	-	22,508,135.02
林权	672,842,668.45	88,949,209.82	-	761,791,878.27
特许经营权	265,999,648.65	56,655,810.85	-	322,655,459.50
三、无形资产减值准备合计				



项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
其中：软件				
土地使用权				
林权				
特许经营权				
四、账面价值合计	3,819,064,458.71	—	—	3,718,887,237.13
其中：软件	86,063,630.66	—	—	77,319,396.92
土地使用权	278,895,918.86	—	—	333,067,951.69
林权	2,638,826,557.84	—	—	2,549,877,348.02
特许经营权	815,278,351.35			758,622,540.50

未办妥产权证书的无形资产情况

无形资产名称	无形资产原值	累计摊销	减值准备	无形资产净值	备注
璧山区青杠街道青山北路100号土地	62,625,000.00			62,625,000.00	正在办理
合计	62,625,000.00			62,625,000.00	

(十四) 长期待摊费用

项 目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
融资项目服务费	48,559,430.22	16,334,339.62	12,269,637.56	5,094,339.62	47,529,792.66	
装修及绿化工程	20,001,689.53	2,273,453.59	4,072,101.33	—	18,203,041.79	
扩建及整改工程	858,370.51	733,641.76	194,545.90	—	1,397,466.37	
合 计	69,419,490.26	19,341,434.97	16,536,284.79	5,094,339.62	67,130,300.82	

(十五) 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 未经抵消的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
一、递延所得税资产	27,465,972.49	110,052,945.05	2,275,016.72	9,193,857.58
其他权益工具投资公允价值变动	20,328,045.14	81,431,635.69	3,533.57	70,671.40



项 目	期末余额		期初余额	
	递延所得税 资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性 差异	递延所得税 资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性 差异
信用损失减值准备	6,490,917.53	26,033,270.07	1,624,306.01	6,497,224.02
资产减值准备	647,009.82	2,588,039.29	647,009.82	2,588,039.29
交易性金融资产公允价值变动	-	-	167.32	3,346.40
二、递延所得税负债	416,156,716.21	1,664,645,486.64	309,270,170.96	1,237,080,683.82
投资性房地产公允价值变动	236,764,072.91	947,056,291.63	138,642,391.81	554,569,567.24
投资性房地产后续计量模式变更	168,109,280.95	672,437,123.78	168,109,280.95	672,437,123.78
计入其他综合收益的其他金融资产公允价值变动	11,282,198.49	45,128,793.95	2,518,498.20	10,073,992.80
交易性金融资产公允价值变动	1,163.86	23,277.28	-	-

(十六) 其他非流动资产

项 目	期末余额	期初余额
重庆市郊铁路尖顶坡至璧山段项目	1,463,844,192.00	-
公共租赁住房建设项目一期工程项目	819,350,700.00	819,350,700.00
征地项目	413,790,535.53	
璧山区轨道换乘枢纽及配套设施项目一站前广场与连接线工程	592,784,865.49	
璧山区直管公房	580,193,598.20	
委托贷款	507,446,948.51	604,129,967.36
恒通项目	361,423,160.66	361,423,160.66
西部(重庆)科学城璧山片区曙光湖制造城区交通工程项目	303,355,079.45	
拆迁项目	222,672,121.20	
秀湖公园水街房产	218,803,100.00	
黛山大道南延段项目	201,265,404.40	
御湖新区大岚水库及配套设施(一期)建设项目	137,799,221.31	
绿城建设项目	107,526,623.70	
其他项目	1,983,377,841.53	580,572,567.57
合 计	7,913,633,391.98	2,365,476,395.59

(十七) 短期借款

1. 短期借款分类



项 目	期末余额	期初余额
质押借款	150,110,000.00	-
保证借款	240,396,500.00	32,500,000.00
合 计	390,506,500.00	32,500,000.00

(十八) 应付账款

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内 (含 1 年)	956,347,811.52	1,495,492,590.53
1-2 年	486,597,353.97	165,410,484.09
2-3 年	87,492,314.00	377,777,159.62
3 年以上	403,000,124.37	35,548,327.45
合 计	1,933,437,603.86	2,074,228,561.69

账龄超过 1 年的重要应付账款:

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
比亚迪汽车工业有限公司	336,350,565.29	项目尚未结算
中国建筑第八工程局有限公司	256,167,569.38	项目尚未结算
中科可控信息产业有限公司	134,587,261.23	项目尚未结算
中铨建设集团有限公司	68,536,714.27	项目尚未结算
重庆中科建设(集团)有限公司	63,606,925.30	项目尚未结算
合 计	859,249,035.47	—

(十九) 预收款项

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内 (含 1 年)	27,449,369.70	
合 计	27,449,369.70	

(二十) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示



项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	905,845.61	21,475,419.81	20,692,165.93	1,689,099.49
二、离职后福利-设定提存计划	10,037.50	3,326,894.61	3,312,772.45	24,159.66
三、辞退福利	-	-	-	-
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
五、其他	-	-	-	-
合 计	915,883.11	24,802,314.42	24,004,938.38	1,713,259.15

2. 短期薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	855,756.33	16,580,207.45	15,827,824.36	1,608,139.42
二、职工福利费	-	994,511.24	994,511.24	-
三、社会保险费	2,832.50	1,475,624.12	1,475,624.12	2,832.50
其中：医疗保险费及生育保险费	2,750.00	1,396,719.00	1,396,719.00	2,750.00
工伤保险费	82.50	78,905.12	78,905.12	82.50
其他	-	-	-	-
四、住房公积金	8,250.00	1,583,092.08	1,558,676.08	32,666.00
五、工会经费和职工教育经费	39,006.78	841,984.92	835,530.13	45,461.57
六、短期带薪缺勤	-	-	-	-
七、短期利润分享计划	-	-	-	-
八、其他短期薪酬	-	-	-	-
合 计	905,845.61	21,475,419.81	20,692,165.93	1,689,099.49

3. 设定提存计划列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险	4,400.00	2,254,342.93	2,254,342.93	4,400.00
二、失业保险费	137.50	57,988.44	57,988.44	137.50



项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
三、企业年金缴费	5,500.00	1,014,563.24	1,000,441.08	19,622.16
合 计	10,037.50	3,326,894.61	3,312,772.45	24,159.66

(二十一) 应交税费

项 目	期末余额	期初余额
增值税	1,567,623.60	13,634,163.94
城市维护建设税	4,533,473.39	5,399,061.06
个人所得税	8,310.54	109,619.92
教育费附加（含地方教育费附加）	3,408,735.01	4,025,712.50
其他税费	158,185.88	2,490.00
企业所得税	62,879,460.87	64,803,899.97
营业税	21,633,213.11	21,633,213.11
合 计	94,189,002.40	109,608,160.50

(二十二) 其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
其他应付款项	1,663,304,449.31	1,532,426,817.42
合 计	1,663,304,449.31	1,532,426,817.42

1. 其他应付款项

(1) 按款项性质列示其他应付款项

项 目	期末余额	期初余额
单位往来款	1,275,563,013.92	1,140,313,443.77
政府机关及行政事业单位往来款	203,131,277.27	185,827,767.13
代管业务款	125,180,000.00	159,024,287.08
保证金	33,135,662.81	29,569,809.30
代收代付款	26,294,495.31	17,691,510.14
合 计	1,663,304,449.31	1,532,426,817.42



(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款项

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
重庆绿发资产经营管理有限公司	331,379,583.33	未到期
重庆绿发实业集团有限公司	221,015,000.00	未到期
重庆市璧山区国有资产经营管理有限公司	121,183,485.18	未到期
重庆市璧山区龙腾保安服务有限公司	55,316,277.77	未到期
重庆高新技术产业研究院有限责任公司	55,268,166.66	未到期
合 计	784,162,512.94	—

(二十三) 一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	2,051,939,842.43	668,295,041.54
1 年内到期的长期应付款	863,331,907.12	576,138,413.06
1 年内到期的应付债券	954,149,392.90	1,931,556,690.18
合 计	3,869,421,142.45	3,175,990,144.78

(二十四) 其他流动负债

项 目	期末余额	期初余额
未到期责任准备金	314,032.34	
担保赔偿准备	12,456,740.39	
合 计	12,770,772.73	

(二十五) 长期借款

项 目	期末余额	期初余额
信用借款	1,091,310,000.00	370,250,000.00
保证借款	2,387,200,000.00	3,021,750,000.00
质押借款	987,564,269.60	1,708,680,000.00
抵押借款	5,888,194,336.43	4,275,534,859.84
合 计	10,354,268,606.03	9,376,214,859.84

注 1:本集团将《璧山高新区棚户区(城中村)改造项目购买服务协议》权益和项下收益质押给中



国农业发展银行。

注 2：本集团将《璧山棕树片区棚户区(城中村)改造项目购买服务协议》权益和项下收益质押给中国农业发展银行。

(二十六) 应付债券

1. 应付债券

项 目	期末余额	期初余额
公司债	4,043,131,387.34	4,026,370,566.51
合 计	4,043,131,387.34	4,026,370,566.51



2. 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	溢折价摊销	本期偿还	一年内到期的应付债券	期末余额
21 两山建设 PPN001	500,000,000.00	2021 年 4 月 27 日	3 年	500,000,000.00	498,656,397.41		1,343,602.59	500,000,000.00		-
21 两山建设 PPN002	500,000,000.00	2021 年 8 月 27 日	3 年	500,000,000.00	498,057,724.00		1,942,276.00	500,000,000.00		-
21 渝两山债	490,000,000.00	2021 年 10 月 29 日	3 年	490,000,000.00	488,033,046.69		1,966,953.31	490,000,000.00		-
22 渝两山小微债	700,000,000.00	2022 年 6 月 23 日	5 年	700,000,000.00	696,599,645.92		1,377,426.37		210,000,000.00	487,977,072.29
2024 年度第一期中期票据	1,000,000,000.00	2024 年 3 月 15 日	3+2 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	-2,182,116.62			997,817,883.38
23 璧山 01	640,000,000.00	2023 年 3 月 6 日	3+2 年	640,000,000.00	636,983,785.30		4,567.26			636,988,352.51
23 璧山城投 MTN001	570,000,000.00	2023 年 9 月 6 日	3+2 年	570,000,000.00	568,062,866.10		109,929.14			568,172,795.27
22 璧山 01	640,000,000.00	2022 年 1 月 11 日	3 年	640,000,000.00	639,977,101.10				639,977,101.08	
23 璧山 02	1,360,000,000.00	2023 年 12 月 29 日	5 年	1,360,000,000.00		1,360,000,000.00	-7,824,716.14			1,352,175,283.86
合计	6,400,000,000.00	—	—	6,400,000,000.00	4,026,370,566.51	2,360,000,000.00	-3,262,078.09	1,490,000,000.00	849,977,101.08	4,043,131,387.31

注 1：21 两山建设 PPN001 为普通企业债，票面面值 5.00 亿元，票面利率 5.00%，每年付息一次，债券期限 3 年期，本年到期已偿还；

注 2：21 两山建设 PPN002 为普通企业债，票面面值 5.00 亿元，票面利率 4.47%，每年付息一次，债券期限 3 年期，本年到期已偿还；



注 3: 21 渝两山债为固定利率债券, 票面面值 4.90 亿元, 票面利率 4.40%, 每年付息一次, 债券期限 7 年期。本年度为债券存续期的第 3 年。

本年度已提前偿还;

注 4: 22 渝两山小微债为企业债, 票面面值 7.0 亿元, 票面利率 4.40%, 每年付息一次, 债券期限 5 年。该债券设置有本金提前偿还条款, 自分属于本期债券的第 3、第 4、第 5 个计息年度末偿还本期债券发行总额的 30%、30%、40%;

注 5: 2024 年度第一期中期票据为中期票据, 票面面值 10.00 亿元, 票面利率 2.98%, 每年付息一次, 债券期限为 3+2 年 (附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权)。

注 6: 重庆市璧山区城市建设投资有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券注 (第一期) (简称“23 璧山 01”) 于 2023 年 3 月 7 日完成发行, 发行规模 6.40 亿元, 债券期限 5(3+2) 年期, 附第三年票面利率选择权, 发行票面利率 5.36%, 按年付息, 到期一次性还本 (最后一期利息与本金一次性兑付), 该债券由重庆两山建设投资集团有限公司提供不可撤销连带责任担保。

注 7: 重庆市璧山区城市建设投资有限公司 2023 年度第一期中期票据 (简称“23 璧山城投 MTN001”) 于 2023 年 9 月 6 日完成发行, 发行规模 5.70 亿元, 债券期限 5(3+2) 年期, 附第三年票面利率选择权, 发行票面利率 4.20%, 按年付息, 到期一次性还本 (最后一期利息与本金一次性兑付), 该债券由重庆两山建设投资集团有限公司提供不可撤销连带责任担保。

注 8: 重庆市璧山区城市建设投资有限公司 2022 年非公开发行公司债券 (第一期) (以下简称“22 璧山 01”) 于 2022 年 1 月 11 日完成发行, 发行规模 6.40 亿元, 债券期限 3 年期, 发行票面利率 5.00%, 按年付息, 到期一次性还本 (最后一期利息与本金一次性兑付)。

注 9: 重庆市璧山区城市建设投资有限公司 2023 年非公开发行公司债券 (第二期) (以下简称“23 璧山 02”) 于 2023 年 12 月 29 日完成发行, 发行规模 13.60 亿元, 债券期限 5(3+2) 年期, 发行票面利率 3.67%, 按年付息, 到期一次性还本 (最后一期利息与本金一次性兑付)。



(二十七) 长期应付款

项 目	期末余额	期初余额
长期应付款项	1,641,046,616.84	1,761,153,512.41
专项应付款	3,934,740,272.59	2,901,511,793.44
合 计	5,575,786,889.43	4,662,665,305.85

1. 长期应付款期末余额最大的前 5 项

项 目	期末余额	期初余额
光大金融租赁股份有限公司	341,828,713.86	501,518,274.04
农商行金融租赁有限责任公司	209,563,981.47	160,115,749.33
华融金融租赁股份有限公司	189,518,085.29	290,524,712.77
重庆鈰渝金融租赁股份有限公司	150,000,000.00	210,000,000.00
远东国际融资租赁有限公司	137,481,299.83	163,999,123.32
合 计	1,028,392,080.45	1,326,157,859.46

2. 专项应付款期末余额最大的前 5 项

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
重庆市璧山区新能源产业园区 配套基础设施建设项目	1,611,400,000.00	716,346,418.79		2,327,746,418.79
高新技术成果转化产业园区配 套基础设施建设项目	550,000,000.00	184,142,060.36		734,142,060.36
璧山区中小企业家园项目	400,000,000.00			400,000,000.00
西部(重庆)科学城先进数据中 心一期项目	200,000,000.00	-	-	200,000,000.00
两山丽苑定向经适房二期工程	82,400,000.00	105,440,000.00		187,840,000.00
合 计	2,832,400,000.00	1,005,928,479.15	-	3,838,328,479.15

(二十八) 递延收益



项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
项目补助	20,600,000.00	10,000.00	9,200,000.00	11,410,000.00
合 计	20,600,000.00	10,000.00	9,200,000.00	11,410,000.00

与政府补助有关的递延收益如下：

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
重庆市保障性租赁住房项目政府补助	11,400,000.00	10,000.00		11,410,000.00
2017 年教育现代推进工程政府补助	9,200,000.00		9,200,000.00	-
合 计	20,600,000.00	10,000.00	9,200,000.00	11,410,000.00

注 1：重庆市保障性租赁住房项目政府补助款系已收到的对取得保障性租赁住房项目认定书的大兴经适房 A 组团及融创璧山城城南项目的补助，上述项目尚未达到可交付状态。

注 2：2017 年教育现代推进工程政府补助系本公司 2017 年度收到的璧山区金剑凤凰校区工程补助，经本公司对存货项目清理，将该补助纳入至其他非流动资产核算。

（二十九）其他非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
星鹏项目借款	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
国开基础设施基金有限公司	324,840,000.00	314,040,000.00
合 计	1,324,840,000.00	1,314,040,000.00

（三十）实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比 例(%)			投资金额	所占比 例(%)
合 计	685,000,000.00	100.00	70,000,000.00	70,000,000.00	685,000,000.00	100.00
重庆市璧山区国有资产管理中心	615,000,000.00	89.78	70,000,000.00		685,000,000.00	100.00
中国农发重点建设基金有限公司	70,000,000.00	10.22		70,000,000.00	-	-

注：2024 年 9 月重庆市璧山区国有资产管理中心已回购中国农发重点建设基金有限公司持有本公司所有股权并支付回购款 7,000.00 万元。



（三十一）资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、资本（或股本）溢价				
二、其他资本公积	23,342,898,456.76	5,532,079,108.83	5,270,715,444.36	23,604,262,121.23
合 计	23,342,898,456.76	5,532,079,108.83	5,270,715,444.36	23,604,262,121.23
其中：国有独享资本公积				

注 1：本年度本公司资本公积增加的原因系①本年度无偿划入重庆璧山融资担保有限公司 100%股权、无偿划入重庆拓恒迅物业管理有限公司 100%股权及无偿划入重庆绿发实业集团有限公司 30%股权增加资本公积 551,422.68 万元，上述股权重庆拓恒迅物业管理有限公司及重庆绿发实业集团有限公司工商变更手续正在办理中；②本年度无偿划入资产增加资本公积 1,039.35 万元；③本年度权益法核算的长期股权投资其他权益变动增加资本公积 745.88 万元。

注 2：本年度本公司资本公积减少的原因系①本年度城投公司划出代建项目减少资本公积 489,408.62 万元；②本年度城投公司划出应收债权 28,768.00 万元；③本年度林地本期摊销减少资本公积 8,894.92 万元。

（三十二）盈余公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	168,857,821.68	5,744,290.80		174,602,112.48
合 计	168,857,821.68	5,744,290.80		174,602,112.48

（三十三）未分配利润

项 目	本期金额	上期金额
上年年末余额	4,331,169,633.94	3,774,437,168.01
期初调整金额		217,773,968.64
本期期初余额	4,331,169,633.94	3,992,211,136.65
本期增加额	395,135,041.99	448,683,998.78
其中：本期净利润转入	395,135,041.99	448,683,998.78
其他调整因素		
本期减少额	213,135,187.36	109,725,501.49



项 目	本期金额	上期金额
其中：本期提取盈余公积数	5,744,290.80	453,214.51
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数	205,653,246.20	108,013,111.10
转增资本		
其他减少	1,737,650.36	1,259,175.88
本期期末余额	4,513,169,488.57	4,331,169,633.94

(三十四) 营业收入、营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	2,477,273,849.72	2,122,586,949.04	2,445,764,849.78	2,300,200,552.13
土地收入	1,461,274,982.34	1,180,896,984.28	2,086,533,558.93	1,951,834,028.31
房屋销售收入	1,014,649,685.68	941,689,964.76	17,460,774.40	32,760,391.19
项目回购收入	1,349,181.70	-	341,770,516.45	315,606,132.63
2. 其他业务小计	355,394,577.08	82,700,236.01	215,249,369.54	57,449,199.29
租赁收入	344,359,940.15	80,835,647.92	206,475,969.35	57,029,302.82
其他收入	11,034,636.93	1,864,588.09	8,773,400.19	419,896.47
合 计	2,832,668,426.80	2,205,287,185.05	2,661,014,219.32	2,357,649,751.42

(三十五) 管理费用、财务费用

1. 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
累计折旧	24,600,369.51	16,878,324.27
工资	22,781,712.01	19,336,647.08
中介机构费用	2,612,026.07	4,602,942.01
委托管理费	614,823.12	-
车辆费用	614,122.22	687,959.93
福利费	580,957.68	1,194,728.64



项 目	本期发生额	上期发生额
工会经费	520,538.23	763,043.76
累计摊销	514,134.40	352,225.09
融资费用	340,338.96	473,290.57
业务招待费	313,937.28	220,744.11
差旅费	76,067.25	993,856.34
职工教育经费	4,103.00	-
其他费用	4,958,006.87	5,416,602.90
合 计	58,531,136.60	50,920,364.70

2. 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	369,630,390.68	167,098,807.30
减：利息收入	27,730,496.33	24,818,576.09
其他	5,270,296.45	404,124.79
合 计	347,170,190.80	142,684,356.00

(三十六) 其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额
补贴收益	132,968,900.76	316,484,443.23
合 计	132,968,900.76	316,484,443.23

(三十七) 投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-4,947,817.17	-1,300,031.12
交易性金融资产持有期间的投资收益	2,235,066.16	
处置交易性金融资产取得的投资收益	1,310,009.85	203,797,426.36
处置长期股权投资产生的投资收益		1,393,497.61
其他		2,190,287.00
合 计	-1,402,741.16	206,081,179.85

(三十八) 公允价值变动收益



产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	6,548,634.06	-17,873,841.83
按公允价值计量的投资性房地产	202,505,928.68	-
合 计	209,054,562.74	-17,873,841.83

(三十九) 信用减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-19,536,046.05	-8,800.00
合 计	-19,536,046.05	-8,800.00

(四十) 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失		-2,588,039.29
合 计		-2,588,039.29

(四十一) 资产处置收益

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当年非经常性损益的金额
资产处置利得	1,733,316.03		1,733,316.03
合 计	1,733,316.03		1,733,316.03

(四十二) 营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
收到违约金或罚款	406,146.04	666,430.60	406,146.04
与企业日常活动无关的政府补助	-	20,000.00	-
其他	628,276.35	1,673,274.92	628,276.35
合 计	1,034,422.39	2,359,705.52	1,034,422.39

(四十三) 营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额



对外捐赠支出	160,984.70	1,199,921.50	160,984.70
罚款、滞纳金	1,221,286.66	1,913,565.31	1,221,286.66
其他	2,247,062.20	237,491.77	2,247,062.20
合 计	3,629,333.56	3,350,978.58	3,629,333.56

（四十四）所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	47,896,384.41	44,551,164.47
递延所得税调整	-14,226,970.58	20,433,578.88
合 计	33,669,413.83	64,984,743.35

（四十五）归属于母公司所有者的其他综合收益

项 目	本期发生额			上期发生额		
	税前金额	所得税	税后净额	税前金额	所得税	税后净额
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-30,286,711.94	-7,565,576.05	-22,721,135.89	5,683,206.94	-1,426,186.07	4,257,020.87
1. 其他权益工具投资公允价值变动	-30,286,711.94	-7,565,576.05	-22,721,135.89	5,683,206.94	-1,426,186.07	4,257,020.87
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	402,981,684.52	103,490,542.99	299,491,141.53			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-10,980,487.44		-10,980,487.44			
减：前期计入其他综合收益当期转入损益						
小 计	-10,980,487.44	-	-10,980,487.44			
1. 其他	455,101,776.21	113,775,444.05	341,326,332.16			
减：前期计入其他综合收益当期转入损益	41,139,604.26	10,284,901.07	30,854,703.19			
小 计	413,962,171.96	103,490,542.99	310,471,628.97			
三、其他综合收益合计	372,694,972.58	95,924,966.94	276,770,005.64	5,683,206.94	-1,426,186.07	4,257,020.87

（四十六）合并现金流量表

1. 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量

补充资料	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	—	—
净利润	395,227,255.78	448,838,409.03



补充资料	本期发生额	上期发生额
加：资产减值损失	-	-2,588,039.29
信用减值损失	-19,536,046.05	-8,800.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	107,677,893.33	107,343,276.80
使用权资产折旧		
无形资产摊销	73,869,011.76	66,735,144.25
长期待摊费用摊销	4,266,647.23	10,875,171.10
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 （收益以“-”号填列）	-1,733,316.03	-
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-209,054,562.74	17,873,841.83
财务费用（收益以“-”号填列）	369,630,390.68	167,098,807.30
投资损失（收益以“-”号填列）	1,402,741.16	-206,081,179.85
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		318,185.44
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-14,226,970.58	20,433,578.88
存货的减少（增加以“-”号填列）	1,851,710,189.59	60,216,418.11
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-2,824,294,389.58	-2,039,193,453.60
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,167,048,078.53	928,553,284.99
其他		
经营活动产生的现金流量净额	901,986,923.08	-419,585,355.01
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	——	——
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：	——	——
现金的期末余额	734,464,494.05	738,427,793.66
减：现金的期初余额	738,427,793.66	1,218,712,934.90
加：现金等价物的期末余额		



补充资料	本期发生额	上期发生额
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-3,963,299.61	-480,285,141.24

2. 现金和现金等价物的构成

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	734,464,494.05	738,427,793.66
其中：库存现金	-	891.60
可随时用于支付的银行存款	734,464,494.05	738,426,902.06
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	734,464,494.05	738,427,793.66
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

（四十七）所有权和使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	2,000,000.00	担保业务冻结资金
存货	4,374,766,707.59	银行借款抵押
投资性房地产	2,273,472,300.00	银行借款抵押
固定资产	12,069,549.84	银行借款抵押
在建工程	504,152,939.94	银行借款抵押
无形资产	175,155,865.78	融资租赁抵押
其他非流动资产	208,424,570.00	银行借款抵押

九、或有事项

截至 2024 年 12 月 31 日，两山集团为其他单位提供担保情况：



担保方	被担保方	担保余额（万元）	担保到期日
重庆璧山融资担保有限公司	重庆市惠川鞋业有限公司	188.00	2025 年 5 月 6 日
重庆璧山融资担保有限公司	重庆汇珠新型材料科技有限公司	750.00	2025 年 6 月 27 日
重庆璧山融资担保有限公司	重庆市璧山区长荣金属铸造有限公司	900.00	2025 年 7 月 31 日
重庆璧山融资担保有限公司	重庆西算大数据有限公司	300.00	2026 年 10 月 17 日
重庆璧山融资担保有限公司	重庆璧山文化旅游产业有限公司	300.00	2027 年 4 月 29 日
重庆璧山融资担保有限公司	重庆速腾机械制造有限公司	500.00	2025 年 6 月 25 日
重庆璧山融资担保有限公司	重庆璧恒物流有限公司	92.00	2025 年 11 月 11 日
重庆璧山融资担保有限公司	重庆慈与爱综合门诊部有限公司	190.00	2025 年 12 月 3 日
重庆璧山融资担保有限公司	重庆万泰电力科技有限公司	200.00	2025 年 3 月 27 日
重庆璧山融资担保有限公司	重庆豪利化原本文发展有限公司	500.00	2025 年 3 月 19 日
重庆璧山融资担保有限公司	重庆科富机械有限公司	349.00	2025 年 11 月 19 日
重庆璧山融资担保有限公司	重庆文星园林工程有限责任公司	170.00	2025 年 10 月 30 日
重庆璧山融资担保有限公司	重庆万泰电力科技有限公司	300.00	2025 年 3 月 6 日
重庆璧山融资担保有限公司	重庆英耐尔科技有限公司	500.00	2025 年 5 月 21 日
重庆璧山融资担保有限公司	重庆市璧山区来凤供销合作社有限公司	49.00	2025 年 12 月 24 日
重庆两山建设开发有限公司	重庆吉厦房地产开发有限公司	4,000.00	2025 年 8 月 24 日
重庆两山建设开发有限公司	重庆璧山文化旅游产业有限公司	1,000.00	2027 年 9 月 6 日
重庆两山建设开发有限公司	重庆西算大数据有限公司	1,000.00	2025 年 8 月 20 日
重庆两山建设开发有限公司	重庆竞金商业管理有限公司	28,500.00	2049 年 11 月 19 日
重庆两山建设开发有限公司	重庆竞金商业管理有限公司	22,270.00	2049 年 11 月 19 日
重庆两山建设开发有限公司	重庆竞金商业管理有限公司	1,419.84	2049 年 11 月 18 日
重庆两山建设投资集团有限公司	重庆恒通电动客车动力系统有限公司	4,500.00	2027 年 4 月 28 日
重庆两山建设投资集团有限公司	重庆绿发实业集团有限公司	12,430.11	2029 年 8 月 9 日
重庆两山建设投资集团有限公司	重庆绿发城市建设有限公司	8,500.00	2026 年 6 月 27 日
重庆两山建设投资集团有限公司	重庆绿发城市建设有限公司	10,534.79	2029 年 5 月 20 日
重庆两山建设投资集团有限公司	重庆晨源环保工程有限公司	16,666.67	2027 年 5 月 24 日
重庆市璧山区城市建设投资有限公司	重庆迈康商业管理有限公司	24,900.00	2037 年 1 月 3 日



担保方	被担保方	担保余额（万元）	担保到期日
重庆市璧山区城市建设投资有限公司	重庆绿发城市建设有限公司	8,000.00	2025 年 10 月 30 日

十、资产负债表日后事项

本公司不存在应披露的资产负债表日后事项。

十一、关联方关系及其交易

（一）本企业的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
重庆市璧山区国有资产管理中心	重庆市璧山区璧城街道双星大道 369 号 2 号楼 3 楼	—	—	100%	100%

（二）本企业的子企业

本公司的子企业有关信息详见附注七（一）子企业情况披露的相关信息。

（三）本企业的合营企业、联营企业

本公司的合营企业、联营企业有关信息详见附注八（八）长期股权投资披露的相关信息。

（四）应收、应付关联方款项情况

1. 关联方应收应付款项余额

挂账科目	关联单位	期末余额	期初余额
其他应收款	重庆市璧山区国有资产经营管理有限公司	1,511,609,773.40	1,511,868,475.24
小计		1,511,609,773.40	1,511,868,475.24

十二、母公司会计报表的主要项目附注

（一）应收账款

1. 按账龄披露应收账款



账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	2,273,277,258.57		439,798,933.51	
1 至 2 年	439,730,863.51		18,261,596.63	
2 至 3 年	18,261,596.63		-	
3 年以上	4,684,545,421.57		4,915,370,717.45	
合 计	7,415,815,140.28	-	5,373,431,247.59	

2. 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类 别	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用 损失率/ 计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的 应收账款					
按信用风险特征组合计 提坏账准备的应收账款	7,415,815,140.28	100			7,415,815,140.28
其中：账龄组合	26,001.00				26,001.00
低风险组合	7,415,789,139.28	100			7,415,789,139.28
合 计	7,415,815,140.28	—			7,415,815,140.28

续

类 别	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用 损失率/ 计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的 应收账款					
按信用风险特征组合计 提坏账准备的应收账款	5,373,431,247.59	100			5,373,431,247.59



类 别	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用 损失率/ 计提比例 (%)	
其中：账龄组合	68,070.00				68,070.00
低风险组合	5,373,363,177.59	100			5,373,363,177.59
合 计	5,373,431,247.59	—			5,373,431,247.59

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(1) 账龄组合

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	26,001.00	100	—	68,070.00	100	
合 计	26,001.00	—		68,070.00	—	

(2) 采用其他组合方法计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提 比例 (%)	坏账准 备	账面余额	计提 比例 (%)	坏账准 备
政府机关及行政事 业单位相关的款项	7,359,288,939.28			5,316,862,977.59		
合并范围内关联方	56,500,200.00			56,500,200.00		
合 计	7,415,789,139.28			5,373,363,177.59		

3. 按欠款方归集的期末主要的应收账款情况



债务人名称	款项性质	账面余额	占应收账款 合计的比例 (%)	坏账准备
璧山高新技术产业开发区管理委员会	土地回购款、项目 回购款、售房款	6,221,848,972.60	83.90	
璧山区财政局	土地款、往来款	1,133,814,974.05	15.29	
合 计		7,355,663,946.65	99.19	

(二) 其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
其他应收款项	1,857,197,115.36	1,288,078,842.88
合 计	1,857,197,115.36	1,288,078,842.88

1. 其他应收款项

(1) 按账龄披露其他应收款项

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内 (含 1 年)	604,017,176.56		460,340,446.41	
1 至 2 年	449,734,538.86		795,233,191.79	
2 至 3 年	770,974,488.95		338,168.25	
3 年以上	32,470,910.99		32,167,036.43	
合 计	1,857,197,115.36		1,288,078,842.88	

(2) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用 损失率/计提 比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项					



类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	1,857,197,115.36	100.00			1,857,197,115.36
其中：账龄组合	1,541,951.18	0.08			1,541,951.18
低风险组合	1,855,655,164.18	99.92			1,855,655,164.18
合 计	1,857,197,115.36	—			1,857,197,115.36

续：

类 别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	1,288,078,842.88	100.00			1,288,078,842.88
其中：账龄组合	1,255,020.15	0.10			1,255,020.15
低风险组合	1,286,823,822.73	99.90			1,286,823,822.73
合 计	1,288,078,842.88	—			1,288,078,842.88

按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

①账龄组合



账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账 准备	账面余额		坏账 准备
	金额	比例(%)		金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	1,198,632.71	77.73		877,441.99	69.91	-
1 至 2 年	34.00	0.00		6,777.92	0.54	
2 至 3 年	6,777.92	0.44		236,230.96	18.82	
3 年以上	336,506.55	21.82		134,569.28	10.72	
合 计	1,541,951.18			1,255,020.15		

② 其他组合方法计提坏账准备的其他应收款项

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比 例(%)	坏账 准备	账面余额	计提比 例(%)	坏账 准备
政府机关及行政事业 单位相关的款项	1,228,498,067.37			1,228,783,199.21		
合并范围内关联方	357,655,213.20			9,714,475.68		
其他低风险组合	269,501,883.61			48,326,147.84		
合 计	1,855,655,164.18			1,286,823,822.73		

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项 性质	账面余额	账龄	占其他应收 款项合计的 比例(%)	坏账 准备
重庆市璧山区国有资产经营管理有限公司	往来款	1,021,609,773.40	2-3 年	55.01	
重庆市城市建设土地发展有限责任公司	保证金	277,896,000.00	1 年以内	14.96	
重庆拓恒迅物业管理有限公司	往来款	296,760,701.00	1 年以内	15.98	
璧山高新技术产业开发区管理委员会	往来款	183,494,470.72	2-4 年	9.88	



重庆市城市建设土地发展有限责任公司	保证金	22,104,000.00	1 年以内	1.19	
合 计	—	1,801,864,945.12	—	97.02	

(三) 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	17,755,969,197.81	1,668,426,227.48	960,272,942.54	18,464,122,482.75
对合营企业投资				—
对联营企业投资				
小 计	17,755,969,197.81	1,668,426,227.48	960,272,942.54	18,464,122,482.75
减：长期股权投资 减值准备				
合 计	17,755,969,197.81	1,668,426,227.48	960,272,942.54	18,464,122,482.75

(四) 营业收入、营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	1,622,567,929.38	1,372,861,747.17	1,436,198,061.00	1,329,184,664.26
土地收入	608,159,303.34	432,114,663.54	1,335,881,851.53	1,236,927,640.31
房屋销售收入	1,014,408,626.04	940,747,083.63	54,365.50	17,441.00
项目回购收入			100,261,843.97	92,239,582.95
2. 其他业务小计	92,675,340.92	15,018,883.80	82,480,989.09	12,066,873.30
租赁收入	92,675,340.92	15,018,883.80	81,051,934.14	12,061,101.31
其他收入			1,429,054.95	5,771.99
合 计	1,715,243,270.30	1,387,880,630.97	1,518,679,050.09	1,341,251,537.56

(五) 母公司现金流量表

1. 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量



补充资料	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:	——	——
净利润	57,442,907.98	58,296,479.69
加: 资产减值损失		2,588,039.29
信用减值损失	-	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	24,238,818.85	25,735,833.65
使用权资产折旧	-	
无形资产摊销		25,471.70
长期待摊费用摊销	514,134.40	352,225.09
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	-1,733,316.03	
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-43,321,700.00	
财务费用(收益以“-”号填列)	220,736,125.40	99,529,482.43
投资损失(收益以“-”号填列)	-	
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-	
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	17,963,622.70	16,980,974.48
存货的减少(增加以“-”号填列)	2,021,719,112.58	-329,710,269.76
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-2,611,502,165.17	-760,129,844.64
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-63,181,775.55	1,230,343,226.93
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-377,124,234.84	344,011,618.86
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:	——	——
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:	——	——
现金的期末余额	305,635,214.53	215,095,963.09



补充资料	本期发生额	上期发生额
减：现金的期初余额	215,095,963.09	373,148,152.01
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	90,539,251.44	-158,052,188.92

2. 现金和现金等价物的构成

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	305,635,214.53	215,095,963.09
其中：库存现金		891.60
可随时用于支付的银行存款	305,635,214.53	215,095,071.49
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	305,635,214.53	215,095,963.09
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

十三、其他重要事项

无。

十四、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

无。

十五、财务报表的批准

本财务报表经本集团批准报出。



(此页无正文)

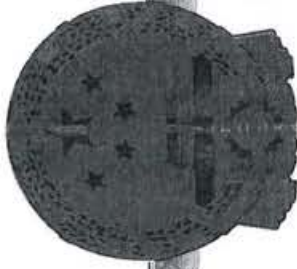
重庆两山建设投资集团有限公司(公章)

公司法定代表人(签章):

公司会计机构负责人(签章)

二〇二五年四月二十六日





营业执照

统一社会信用代码
91500103MA614NHH0G

扫描二维码，了解更多
登记、备案、许可、监
管、承诺信息。



名称	重庆康华会计师事务所(特殊普通合伙)	出资额	肆仟叁佰捌拾万元整
类型	特殊普通合伙企业	成立日期	2020年09月09日
执行事务合伙人	蒙高原、冯剑、罗韬	主要经营场所	重庆市渝中区中山三路168号22层1.2.3区

经营范围
许可项目：从事会计师事务所业务，代理记账（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）；一般项目：税务服务；破产清算服务；企业管理；企业管理咨询；社会经济咨询服务；法律事务；企业事务；企业管理咨询；信息咨询服务（不含医疗信息）；其他信息咨询服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。



登记机关

2024年04月15日

证书序号: 0011770

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 重庆康华会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 蒙高原

主任会计师:

经营场所: 重庆市渝中区中山三路168号第22层

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 50030002

批准执业文号: 渝财注〔1999〕88号

批准执业日期: 1999-7-14



姓名 李君洋
性别 女
出生日期 1994-02-27
工作单位 重庆康华会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号码 500103199402270924



年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 500300020096
No. of Certificate
批准注册协会: 重庆市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2023 年 12 月 15 日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /m /d



中国注册会计师协会

瞿重磊

男

1973年05月09日

重庆康华会计师事务所

510211197305091217

姓名 Full name
性别 Sex
出生日期 Date of birth
工作单位 Working unit
身份证号码 Identity card No.



年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格,继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



瞿重磊的年检二维码
(注册号: 500300020051)

重庆市注册会计师协会制

500300020051

证书编号:
No. of Certificate

重庆市注册会计师协会

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

2007 年 7 月 25 日
/y /m /d



重庆康华会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：重庆市渝北区财富大道一号重庆财富
金融中心FFC39层

邮编：401121

电话：023-63870921

传真：023-63870920

网址：<http://www.kh-cpas.com.cn>

电子邮件：kh@kh-cpas.com.cn

ADD: FFC39F, Chongqing Fortune Financial Center
NO.1 Caifu A.V. Yubei District Chongqing

P.C. 401121

TEL: 023-63870921

FAX: 023-63870920

Web Site: <http://www.kh-cpas.com.cn>

E-Mail: kh@kh-cpas.com.cn